

AR51

campeau corporation

1976 annual report



table of contents

FINANCIAL HIGHLIGHTS	1
REPORT TO SHAREHOLDERS	2
FINANCIAL REVIEW	4
ACCOUNTING POLICIES	6
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	8
Balance Sheet	8
Statement of Earnings	9
Retained Earnings and Contributed Surplus	10
Changes in Financial Position	11
Schedule of Long-term Debt	12
Notes	14
Auditors' Report	19
OPERATIONS REPORT	20
Income Properties	22
Housing and Land Development	26
Lumber and Building Products	28
Hotels	29
FIVE-YEAR FINANCIAL REVIEW	30
CORPORATE DIRECTORY	31

campeau

1976 annual report

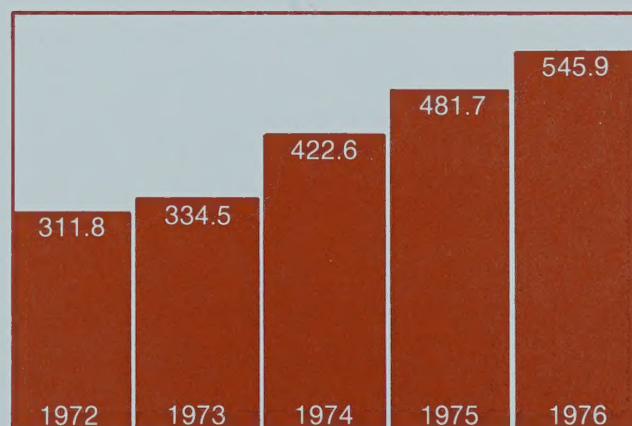
financial highlights

	1976	1975
TOTAL ASSETS	\$545,913,000	\$481,695,000
REVENUE		
Income Properties	\$52,693,000	\$50,537,000
Housing†	65,694,000	51,573,000
Lumber and Building Products	30,173,000	25,949,000
Hotel	16,680,000	6,459,000
Land	7,369,000	4,929,000
Other	992,000	522,000
CASH FLOW	\$13,652,000	\$17,467,000
NET EARNINGS BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS	\$ 5,590,000	\$ 7,568,000
PER COMMON SHARE*:		
Cash Flow	\$1.89	\$2.46
Earnings Before extraordinary items	.73	1.02
After extraordinary items	.53	1.02

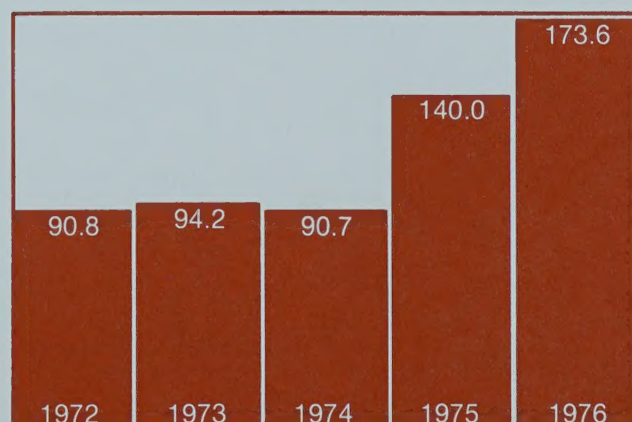
† Including rentals sold as condominiums

*Based on the weighted average number of shares outstanding during the year and after deducting preference dividends.

**total
assets**
(in millions of dollars)



**total
revenue**
(in millions of dollars)



The Board of Directors is pleased to present this Annual Report of Campeau Corporation for the year ended December 31, 1976. Although overall financial results might seem disappointing, a number of important transactions were finalized and major progress was achieved in most sectors.

Final arrangements were successfully completed for the leasing and financing of one of the largest single phase multi-use urban complexes ever developed in Canada — Les Terrasses de la Chaudière, in the National Capital Region. Both interim and permanent financing have been completed and construction is proceeding on schedule, despite a seven week general construction strike last fall and an exceptionally cold winter.

We have undertaken a programme which will retire the 104 million Swiss franc loan on March 31 this year. After making a provision for the unrealized translation difference, in addition to the larger provision made two years ago, we have arranged financing for the required \$45 million through the issue of General Mortgage Bonds and the refinancing of certain properties.

The overall performance of our income property portfolio was in line with projections. Our shopping centre and office building properties, the major source of our rental revenues, exceeded projections and produced particularly gratifying results, while revenues and profits were restrained somewhat by a reduction in the rental income from the raceway operations in Montreal. The Corporation has several attractive commercial development and redevelopment projects either under construction or well advanced in the planning process, some of which will come on stream before the end of this year.

The Harbour Castle Hotel, generally considered to be one of the finest hotels in the world, has not achieved the financial results expected, although it is not abnormal for a new development of this magnitude to operate at a loss in the first few years. The continuing depressed and temporarily over-built market in Toronto has resulted in an unacceptable average occupancy level and seriously eroded our 1976 earnings and cash flow which otherwise would have exceeded the record 1975 levels. We have recently entered into a special participating agreement with Hilton International Limited for the operation and management of the Hotel. The forthcoming opening of our convention centre and the anticipated improvement in the Toronto hotel market, will, we believe, result in a substantial improvement in the financial performance of the hotel. We are convinced that in due course this valuable property will become very profitable.

In the housing sector, unit starts, sales, closings and revenues all attained record highs in 1976. More diversified types were marketed in a wider price range than ever before, catering to a larger cross section of Canadians, with varied life styles, needs and incomes. A lower rate of price increases than cost increases and a slightly longer average period between completion and occupancy resulted in profit margins being somewhat lower than in previous years.

The land development sector had another successful year, with registrations and service installations making good progress in a number of locations. New subdivisions going through the ponderous process of approvals are also well advanced, assuring a continuous supply of land for development purposes or sale in the Ottawa, Montreal and Toronto markets. We expanded our residential activities into Alberta during the year and have made substantial progress in the planning, development and construction of major residential projects in Calgary. Revenues from the sale of serviced land reached a new record.

Sales of manufactured products, lumber and building materials were above expectations, exceeding 1975 levels by 16 percent. Total assets at book value increased by \$64 million and are now well in excess of half a billion dollars.

The year 1976 came to a close amid general consensus that it had been a difficult year for the business environment, with many disturbing social, economic and political problems and slow growth in the economy.

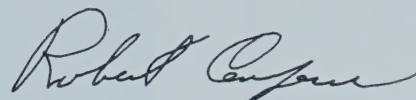
The only element where notable improvement seemed apparent was in the rate of inflation. Certainly most Canadians must have felt less uncomfortable with cost-of-living increases at the end of 1976 than they did a year earlier and some credit for the reduction in the inflation rate from over 11 percent to under seven percent must be given to the Anti-Inflation Board despite the many shortcomings of the controls apparatus. Yet many powerful voices are calling for the removal of controls. This should not happen until an efficient mechanism is in place to ensure that we do not go back to the runaway inflation of 1973-74-75. The transition to a decontrolled economy, with accompanying modifications in fiscal and monetary policy must be gradual, even at the price of continuing slow growth. The recently relaxed monetary policy is a first step and a welcome one, providing it does not sacrifice the long-term wage and price control objectives.

Government spending must continue to be restrained. The rate of wage and salary advance, nearly double the inflation rate, is still too high; it is self-defeating and inevitably threatens renewed high inflation. Special efforts must be made by government and management to encourage productivity; this could provide more benefits to everyone than any other single factor. A number of indicators suggest that 1977 will be another trying year for the Canadian economy, especially with the added uncertainty created by the Quebec election results last November.

In this difficult economic context, we are more than satisfied with the recent restructuring of Campeau Corporation's long-term debt and with the performance of the Corporation which, as noted earlier, would be more adequately reflected in the year-end earnings and cash flow if the Harbour Castle Hotel had performed in accordance with its earlier promise. All in all, we can look back on the past year with a feeling of satisfaction and accomplishment in most sectors of the Corporation's activities.

The dedication and loyalty of management and employees is recognized and appreciated and will continue to ensure that the Corporation will meet the challenges ahead.

On behalf of the Board of Directors, -



Chairman and Chief Executive Officer



President

seated, left to right:

MARCEL LALANDE, Senior Vice-President, Housing
RONALD B. McCARTNEY, President
PIERRE BENOIT, Senior Vice-President, Development
ROBERT CAMPEAU, Chairman and Chief Executive Officer
JOHN TOPPING, Senior Vice-President, Properties

Ottawa,
February 24, 1977

standing, left to right:

DAVID KING, Executive Vice-President
CLÉMENT CADIEUX, Senior Vice-President, Finance, and Treasurer
JEAN C. PARADIS, Deputy Chairman



Corporate revenues for the year ended December 31, 1976 totalled \$173,601,000, an increase of 24 per cent over 1975. Earnings before extraordinary items amounted to \$5,590,000 or 73¢ per common share compared with \$7,568,000 or \$1.02 per share in the previous year. After adjustment for extraordinary items, the most important being a provision for exchange loss on settlement of the Corporation's Swiss franc loan, net earnings amounted to \$4,227,000 or 53¢ per common share. Cash flow from operations totalled \$13,652,000 or \$1.89 per share in 1976 versus \$17,467,000 or \$2.46 per share in 1975. Both earnings and cash flow per share have been calculated after deducting dividends on preference shares. Total assets of the Corporation increased by nearly 14 per cent during the year to \$545,913,000.

The financial performance of the Harbour Castle Hotel adversely affected the Corporation's profitability despite total overall revenues that were significantly higher than those of the previous year. It is anticipated that this situation will improve as a result of an agreement with Hilton International Limited to manage and operate the hotel and adjoining convention facilities now nearing completion.

The Corporation's long term debt structure was largely reshaped during the past year, a year distinguished by extraordinary activity in both Canadian and U.S. financial markets. The following points summarize the highlights of the financial activity:

Early in the year, the Harbour Castle Hotel was refinanced through a \$45,000,000 term loan maturing in December, 1981.

Interim and long term financing was arranged for Les Terrasses de la Chaudière now under construction in Hull, Quebec. This long term financing, reportedly the largest single corporate debt placement ever completed in Canada, consisted of \$148,500,000 of First Mortgage Sinking Fund Bonds. Series A, the first stage of this financing amounting to \$50,000,000 was issued on December 20, 1976, and Series B and C will be issued in 1977 and 1978.

A programme to retire the 104,000,000 Swiss franc loan was implemented late in the year. The loan had originated in 1972 to enable the Corporation to purchase for cancellation the controlling interest then held by a corporate shareholder. At that time, the 104,000,000 Swiss francs were converted to approximately \$27,000,000 (Canadian). As a result of subsequent fluctuations in foreign exchange markets, the Corporation recorded at December 31, 1974 a provision for the unrealized translation difference in the amount of \$13,800,000. A further provision of \$3,000,000 has been recorded at December 31, 1976. The programme to retire this loan includes the issuance of \$20,000,000 principal amount of General Mortgage Sinking Fund Bonds, Series A and \$3,000,000 of General Mortgage Serial Bonds, Series A. This transaction closed on February 15, 1977. Financing for an additional \$22 million has been arranged with Canadian and U.S. financial institutions through the refinancing of certain rental properties owned by the Corporation. The net proceeds of this programme will enable the Corporation to retire the full amount of the Swiss franc loan on March 31, 1977.



Source of Revenue	Amount (\$ millions)	Percentage (%)
Income Properties	\$52.7	30.4%
Housing Sales	\$52.7	30.4%
Lumber and Building Products	\$30.2	17.4%
Hotel	\$16.7	9.6%
Rentals sold as condominiums	\$13.0	7.5%
Land and other	\$ 8.4	4.7%

Income Properties \$52.7 (30.4%)

Housing Sales \$52.7 (30.4%)

Lumber and Building Products \$30.2 (17.4%)

Hotel \$16.7 (9.6%)

Rentals sold as condominiums \$13.0 (7.5%)

Land and other \$ 8.4 (4.7%)

Sources of Revenue (in millions)

These financing activities point out the significance of the underlying value of the Corporation's rental properties. These activities, continuing into 1977, will result in a major restructuring of the Corporation's long term debt position. By lengthening the maturity of corporate debt and reorganizing debt service payments to better coincide with projected income flows, the Corporation has achieved greater stability and a long term debt structure which more adequately reflects the nature of its principal assets.

General

The Corporation is a member of the Canadian Institute of Public Real Estate Companies. The Corporation's accounting policies and its standards of financial disclosure are substantially in accordance with the recommendations of that Institute.

Principles of Consolidation

The consolidated financial statements include:

- (i) The accounts of the Corporation and all of its operating subsidiaries; and
- (ii) The Corporation's proportionate share of the assets, liabilities, revenues and expenses of income producing properties which are co-owned with other parties.

Accounting Change

The financing of properties under construction is frequently arranged in U.S. dollars. Effective January 1, 1976, the Corporation changed its accounting policy with respect to the costs resulting from the acquisition of contracts for the purchase of U.S. dollars for delivery in the future. In prior years, all such costs were deducted in the determination of earnings. Such costs are now added to the carrying value of the property under construction and had the effect of increasing earnings and earnings per share for the year ended December 31, 1976, by \$427,000 and 6¢ respectively.

Land Held for Sale and Development

Land is valued on the basis of original cost plus related real estate taxes and interest on funds borrowed. In the case of significant land acquisitions, which are financed substantially through general corporate borrowings, a portion of the interest relating to these borrowings has been added to the carrying value of the land. In addition, the carrying value of the land currently under development includes the estimated total costs of municipal services and other costs incurred to date. Net miscellaneous revenues from vacant land are credited to the carrying value of such vacant land.

Rental Properties

Rental properties are shown in the balance sheet at cost less accumulated depreciation. Costs include real estate taxes, interest, and general and administrative costs related to construction. The initial leasing costs of new rental properties are added to the carrying value of the buildings.

Start-up costs, net of revenue, for rental properties under development are added to the carrying value of the properties until completion. A rental property is deemed to be completed when the break-even point in cash flow earnings from the property is attained, barring prolonged delays in construction or leasing.

Deferred Hotel Costs

Pre-opening costs and operating costs net of revenue from the date of opening to the date upon which the hotel becomes fully operational are deferred and are amortized over five years.

Income Taxes

Income taxes are recorded on the tax allocation basis. Deferred income taxes result primarily from:

- (i) The difference between depreciation recorded for accounting purposes and capital cost allowance claimed for income tax purposes; and
- (ii) Certain development costs of rental properties and hotels (and, in prior years, carrying charges) capitalized or deferred for accounting purposes but deducted for income tax purposes.

Earnings Recognition

- (i) Detached and semi-detached housing sales
Revenue is recorded at the time title passes to the purchaser.
- (ii) Condominium housing sales
Revenue is recognized at first closing when the purchaser is entitled to possession in exchange for a cash down payment and an undertaking to assume the mortgage.

(iii) **Land Sales**

Revenue is recorded on the date upon which the agreement becomes binding upon purchaser and vendor. Generally, this is the date on which title passes to the purchaser.

Depreciation

(i) **Rental properties and hotels**

Depreciation on buildings is provided on the sinking fund method in annual amounts increasing at the rate of 5% compounded annually, which is designed to fully amortize the costs of the buildings over their estimated useful lives. Under this method, depreciation charges to income in later years will be substantially higher than the amounts charged in earlier years.

The estimated useful lives of buildings are mainly as follows:

Office buildings	40 to 60 years
Hotels	60 years
Apartment buildings and shopping centres	30 to 50 years
Garden homes and townhouses	40 years

Furniture and equipment are depreciated on the diminishing balance method and straight-line method at various rates. Tenant improvements are amortized over the term of the leases.

Raceways and related appurtenances are depreciated on the straight-line method at the rate of 2 1/2% annually for tracks, sewers, parking lots, buildings and fences, and 10% annually for equipment.

(ii) **Other property, plant, and equipment** are depreciated on the diminishing balance method at the rates of 5% and 10% annually for occupied premises, 30% annually for construction equipment and rolling stock and 20% annually for other equipment.

Gains or Losses on the Disposition of Rental Properties

The portfolio of rental properties is continually being reviewed in keeping with changes in the overall market conditions of the industry as well as the degree of success of any specific property. Therefore, dispositions of rental properties are expected to occur periodically. Accordingly, gains or losses resulting from the disposition of such rental properties are included in the determination of net earnings.

The Corporation has converted certain residential rental properties to condominiums. The net book value of such units are transferred from rental properties to inventory when the units are made available to the Corporation's Housing Division. The sales and costs are included in the determination of earnings in accordance with the Corporation's policy with respect to housing.

Foreign Exchange

Debt payable in foreign currencies is translated as follows:

- (i) Debt due beyond twelve months — at rates established under contracts for future delivery of the currency.
- (ii) Debt due within twelve months — at current rates at the date of the balance sheet or where applicable at rates established under contracts for future delivery of the currency.

Earnings Per Share

- (i) Basic earnings per share are calculated using the weighted average number of Class A and B Common Shares outstanding during each year.
- (ii) Fully diluted earnings per share reflect, in addition to the basic computation, (a) the inclusion as outstanding for all of each year, of the dilutive effect (where applicable) of shares issuable at the end of the year upon exercise of stock options, warrants and exchange privileges of preference shareholders, and upon exercise of convertible debt; (b) the inclusion in net earnings of imputed interest at the Corporation's bank rate on the assumed proceeds of exercise of such options and warrants; and (c) the elimination of the dividend requirements applicable to such preference shares and the interest, net of income taxes, applicable to such convertible debt.

campeau corporation consolidated balance sheet

December 31, 1976 with comparative figures for 1975

consolidated
financial
statements

	1976	1975
	(in thousands)	
Assets		
Cash	\$ 885	1,600
Funds on deposit with Trustee (note 2)	20,719	—
Accounts, loans and mortgages receivable (note 3)	32,835	27,555
Inventories (note 4)	73,519	71,327
Land held for sale and development (note 5)	74,831	70,946
Rental properties; hotel; other property, plant and equipment (note 6)	332,604	299,036
Other assets and deferred charges (note 7)	10,520	11,231
	\$545,913	481,695
Liabilities		
Bank indebtedness — short-term, secured (note 8)	\$ 37,513	38,350
Accounts payable and accrued liabilities	32,673	35,203
Advances relating to land and housing (note 8)	37,654	32,860
Long-term debt, per accompanying Schedule 1	344,192	285,191
Deferred income taxes	35,278	34,633
Minority interests	754	619
Total liabilities	488,064	426,856
Shareholders' equity (note 10):		
Capital stock:		
First Preference Shares	7,903	7,905
Second Preference Shares	200	200
Class A and B Common Shares	31,934	31,932
	40,037	40,037
Retained earnings and contributed surplus, per accompanying statement	17,812	14,802
Total shareholders' equity	57,849	54,839
Contingent liabilities and commitments (note 15)		
	\$545,913	481,695

See accompanying notes to consolidated financial statements

On behalf of the Board:

Director



Director



consolidated statement of earnings

Year ended December 31, 1976, with comparative figures for 1975

	1976	1975
	(in thousands)	
Revenue (note 1)	\$173,601	139,969
Expenses (note 1):		
Cost of sales	126,236	97,644
Interest	23,216	18,077
General and administrative	10,923	6,895
Depreciation and amortization	5,063	3,843
	<u>165,438</u>	<u>126,459</u>
	8,163	13,510
Income tax (note 9)	2,438	5,814
Minority interests	135	128
	<u>2,573</u>	<u>5,942</u>
Earnings before extraordinary items	5,590	7,568
Extraordinary items — net (note 11)	(1,363)	—
Net earnings	\$ 4,227	7,568
Earnings per common share (note 12):		
Before extraordinary items	\$.73	1.02
After extraordinary items	\$.53	1.02

See accompanying notes to consolidated financial statements

consolidated statement of retained earnings and contributed surplus

Year ended December 31, 1976, with comparative figures for 1975

	1976	1975
	(in thousands)	
Retained earnings:		
Balance at beginning of year	\$14,007	7,693
Net earnings for year	4,227	7,568
	<u>18,234</u>	<u>15,261</u>
Dividends:		
Common	658	657
First Preference	553	553
Second Preference	6	6
Tax paid on wind-up of subsidiaries	—	38
	<u>1,217</u>	<u>1,254</u>
Balance at end of year	17,017	14,007
Contributed surplus	795	795
Retained earnings and contributed surplus	<u>\$17,812</u>	<u>14,802</u>

See accompanying notes to consolidated financial statements

consolidated statement of changes in financial position

Year ended December 31, 1976, with comparative figures for 1975

	1976	1975
	(in thousands)	
Financial resources provided by:		
Operations	\$ 13,652	17,467
Proceeds of issue of long-term debt	72,961	31,618
Proceeds of capital stock issued	—	1,079
	<u>86,613</u>	<u>50,164</u>
Financial resources used for:		
Rental properties; hotel; property, plant and equipment	39,797	25,941
Funds deposited with Trustee	20,719	—
Increased investment in land, net (note 5)	3,884	13,442
Increase in inventories	2,192	11,043
Repayment of long-term debt	16,094	9,590
Dividends	1,217	1,216
Other — net	2,588	3,665
	<u>86,491</u>	<u>64,897</u>
Decrease (increase) in bank indebtedness, net of cash	\$ 122	(14,733)

See accompanying notes to consolidated financial statements

consolidated schedule of long-term debt (schedule 1)

December 31, 1976, with comparative figures for 1975

	Average interest rates at <u>December 31, 1976</u>	Due as follows	
		<u>1977</u>	<u>1978</u>
		(in thousands)	
Debt applicable to:			
Rental properties:			
6 1/4% to 12% mortgages, loans and bonds	8.33%	\$14,399	5,782
Amount due under financing arrangement (note 6)	9.90	—	—
Bank loans (note 8)	10.94	4,513	—
Construction loans:			
Bank loan (note 8)	10.40	—	—
First Mortgage Sinking Fund Bonds, Series A (note 15)	11.25	117	259
Hotel:			
Bank loan (note 8)	11.28	—	—
Construction bank loan (note 8)	10.96	2,198	—
Land held for sale and development:			
6% to 15% mortgage loans	8.24	5,436	6,603
Other:			
Convertible notes payable (note 10)	6.63	—	—
104,000,000 Swiss franc notes payable, secured by a pledge of three parcels of land (note 15)	8.75	43,754	—
Sundry loans and notes secured by specific mortgages receivable, machinery and property	10.09	829	426
		<u>\$71,246</u>	<u>13,070</u>

Due as follows				Total	
<u>1979</u>	<u>1980</u>	<u>1981</u>	<u>Subsequent to 1981</u>	<u>1976</u>	<u>1975</u>
			(in thousands)		
7,327	5,248	11,751	84,234	128,741	127,999
—	—	—	38,000	38,000	38,000
—	—	—	—	4,513	9,174
—	—	—	1,570	1,570	—
424	473	528	48,199	50,000	—
—	—	45,229	—	45,229	46,411
—	—	—	—	2,198	—
2,855	3,833	1,749	574	21,050	13,778
—	—	—	6,359	6,359	6,359
—	—	—	—	43,754	40,754
566	161	173	623	2,778	2,716
<u>11,172</u>	<u>9,715</u>	<u>59,430</u>	<u>179,559</u>	<u>344,192</u>	<u>285,191</u>

notes to consolidated financial statements

December 31, 1976

1. Analysis of Revenue and Cost of Sales

	1976	1975
	(in thousands)	
Revenue:		
Rental	\$ 52,693	50,537
Sales — housing	52,740	45,005
— residential rental properties converted to condominiums	12,954	6,568
— lumber and building products	30,173	25,949
— land	7,369	4,929
Hotel and restaurants	16,680	6,459
Other	992	522
	<u>\$173,601</u>	<u>139,969</u>
Cost of sales:		
Rental property operating costs	\$ 25,847	23,120
Housing	48,519	40,264
Cost of residential rental properties sold as condominiums	9,576	4,951
Lumber and building products	26,690	22,493
Land	3,909	1,892
Hotel and restaurants	11,695	4,924
	<u>\$126,236</u>	<u>97,644</u>

Interest, general and administrative expenses, and depreciation have not been allocated to segmented cost because many of the allocations would be arbitrary.

2. Funds on Deposit with Trustee

Part of the proceeds of First Mortgage Sinking Fund Bonds, Series A are deposited with a Trustee, to be released to the Corporation for the payment of the cost of construction at Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Quebec. This deposit is interest bearing.

3. Accounts, Loans and Mortgages Receivable

	1976	1975
	(in thousands)	
Trade accounts, rents, and other receivables	\$15,164	11,324
Amounts receivable on property transactions, interest bearing	11,818	10,768
Mortgages taken back on housing sales, interest bearing	4,000	3,007
Receivable from officers	1,853	2,456
	<u>\$32,835</u>	<u>27,555</u>
Due within one year	<u>\$21,000</u>	<u>18,000</u>

The portion of accounts, loans and mortgages receivable which are due beyond one year relate mainly to mortgages taken back on housing sales, to amounts receivable on sales of properties and to receivables from officers.

Receivable from officers at December 31, 1976 and 1975 includes \$1,048,000 and \$1,079,000 respectively from the trustee of a Stock Purchase Plan which is for the benefit of certain officers.

4. Inventories

	1976	1975
	(in thousands)	
Housing completed and in progress	\$64,141	59,797
Lumber and building products	8,850	11,041
Hotel and restaurant supplies	528	489
	<u>\$73,519</u>	<u>71,327</u>

Such inventories are valued at the lower of cost and estimated net realizable value.

5. Land Held for Sale and Development

	1976	1975
	(in thousands)	
Reconciliation of carrying value of land:		
Balance at beginning of year	\$70,946	57,504
Additions during year:		
Acquisitions	16,415	11,668
Development costs	1,990	4,950
Carrying charges:		
Interest on general corporate borrowings	1,359	1,111
Interest on specific borrowings	1,404	1,151
Real estate taxes	977	644
Miscellaneous revenues	(109)	(101)
	92,982	76,927
Deductions during year:		
Disposals	3,210	1,758
Transfer to house construction	7,143	4,200
Transfer to revenue producing properties	7,798	23
	18,151	5,981
Balance at end of year	\$74,831	70,946

The Province of Quebec has filed notice of expropriation of the Corporation's property at Mont Bruno, Quebec. As compensation has not been determined, no recognition of this transaction has been given in the accounts. A deposit of \$2,500,000 has been advanced to the Corporation by the Province and is included under the caption Advances relating to land and housing. Management and legal counsel are of the opinion that the ultimate proceeds on settlement will exceed the carrying value of these lands.

6. Rental Properties; Hotel; Other Property, Plant and Equipment

	Rental Properties	Hotel	Other Property, Plant and Equipment	Total	
				1976	1975
	(in thousands)				
Buildings, including construction in progress, at cost	\$248,604	41,695	4,386	294,685	266,586
Furnishings, equipment and machinery, at cost	6,189	7,168	9,399	22,756	21,789
	254,793	48,863	13,785	317,441	288,375
Less accumulated depreciation	25,603	1,039	6,622	33,264	29,490
	229,190	47,824	7,163	284,177	258,885
Land, at cost	46,031	2,059	337	48,427	40,151
Total	\$275,221	49,883	7,500	332,604	299,036

Under the terms of a financing transaction the Corporation transferred title to Place de Ville, Phase II; concurrently leased back the premises; and, was granted an option to reacquire title to the land and buildings, which it intends to exercise. The reacquisition price of \$38,000,000 is recorded as long-term debt and the original cost of the property continues to be carried as an asset and is being depreciated.

7. Other Assets and Deferred Charges

	1976	1975
	(in thousands)	
Prepaid expenses	\$ 2,009	1,181
Deposits for land acquisitions and stand-by fees with various lending institutions	1,773	2,712
Unamortized premium to be paid on reacquisition of a rental property	667	733
Unamortized discount and expenses on issue of long-term debt	1,752	494
Deferred hotel costs, less amortization	2,883	3,651
Unamortized hotel linen, tableware and uniform costs	1,103	1,064
Deferred income tax debit applicable to loss carry-forward of a subsidiary	—	523
Miscellaneous	333	873
	\$10,520	11,231

8. Bank Indebtedness

(a) All bank loans at December 31, 1976 are secured as follows:

- (i) a general assignment of certain book debts;
- (ii) a fixed charge on various properties owned by the Corporation;
- (iii) the assignment of a lease on a certain rental property;
- (iv) the assignment of proceeds of a mortgage loan with respect to a housing project; and
- (v) the proceeds from long-term financing in connection with Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Quebec (note 15(c)).

(b) Bank loans other than "Bank indebtedness — short-term \$37,513,000" are advanced in U.S. funds. At December 31, 1976 such loans comprised the following:

	1976	1975
	(in thousands)	
Long-term debt:		
Rental properties:		
Bank loan	\$ 4,513 (i)	9,174
Construction loan	1,570 (ii)	—
Hotel:		
Bank loan	45,229 (ii)	46,411
Construction loan	2,198 (ii)	—
Advances relating to land and housing	19,836 (i)	20,627
	<u>\$73,346</u>	<u>76,212</u>
U.S. dollar equivalent	<u>\$73,200</u>	<u>73,900</u>

(i) Interest rate — $1\frac{1}{4}\%$ over bank's six month LIBO rate; and

(ii) Interest rate — $1\frac{1}{2}\%$ over bank's six month LIBO rate.

Future U.S. dollar purchases have been obtained for the above and they are translated at the contracted amount.

9. Income Tax

The income taxes provided in the accompanying consolidated statement of earnings (before extraordinary items) include current and deferred taxes as follows:

	1976	1975
	(in thousands)	
Current	\$ 848	315
Deferred	1,590	5,499
	<u>\$2,438</u>	<u>5,814</u>

The effective rate of income tax provided in the consolidated statement of earnings is lower than the rates specified in the taxing statutes primarily because certain gains on the disposition of rental properties are excluded in the determination of net income for income tax purposes.

The Corporation has a capital loss carry-forward, for accounting purposes, in the amount of \$13,800,000 on which deferred income taxes have not been recognized, which at current rates of tax, represents an unrecorded deferred income tax benefit of approximately \$3,300,000. This loss may be carried forward indefinitely to reduce taxable capital gains and the tax benefit will be reflected in earnings when realized.

10. Capital Stock

The authorized and issued capital stock of the Corporation is as follows:

(i) First Preference Shares

Authorized and issued 790,255 7% cumulative, redeemable, convertible shares with a par value of \$10 each. During 1976, 200 shares were converted to Class A Common Shares.

(ii) Second Preference Shares

Authorized and issued 1,000,000 3% non-cumulative, redeemable shares with a par value of 20¢ each entitling the holder to ten votes for each share.

(iii) Class A and B Common Shares

Authorized common share capital is comprised of 14,954,262 Class A and B Common Shares without par value and 1,000 Common Shares without par value, provided however that the total aggregate consideration for the issue of Class A and B Common Shares and Common Shares shall not exceed in amount or value the sum of \$51,785,538.

A summary of the changes in issued and fully paid Class A and B Common Shares during 1976 is as follows:

	Number of Common Shares		Stated Value
	Class A	Class B	
			(in thousands)
Balance at December 31, 1975	4,684,478	2,241,380	\$31,932
Issued on conversion of First Preference Shares	210	—	2
Class A Common Shares converted to Class B Common Shares	(114,093)	114,093	—
Balance at December 31, 1976	<u>4,570,595</u>	<u>2,355,473</u>	<u>\$31,934</u>

Class A and B Common Shares are inter-convertible at any time at the option of the holder. Class B Common shareholders are entitled to receive, when declared by the Board of Directors, dividends out of either tax-paid undistributed surplus on hand or 1971 capital surplus on hand, as defined under the Income Tax Act (Canada). In all other respects Class A and B Common Shares rank equally.

There is approximately \$1,100,000 of tax-paid undistributed surplus on hand at December 31, 1976.

The Corporation has outstanding options for the purchase of 131,100 Class A Common Shares at December 31, 1976 for the benefit of directors, officers and senior employees at a price of \$4.50 per share expiring from 1977 to 1983.

The holders of the 790,255 First Preference Shares have the right to exchange each such share for 1.05 Class A Common Shares at any time in the future. If all such preference shares were tendered, an additional 829,767 Class A Common Shares would be issued.

Ten convertible notes payable in the amount of \$635,936 (aggregating \$6,359,358) are convertible in series into 141,319 (aggregating 1,413,190) Class A Common Shares of the Corporation after January 1 of each year from 1973 to 1982. The conversion feature for all of the notes expires upon maturity.

The conditions attached to the First Preference Shares include certain restrictions on the declaration or payment of dividends. The amount of dividends which can be paid to Class A and B Common and Second Preference shareholders in 1977 amounts to approximately \$4,500,000. The restricting provisions of The Anti-Inflation Act however, limit the amount of dividends which can be paid on Class A and B Common Shares to approximately \$1,333,000.

11. Extraordinary Items — Net

The extraordinary items included in the accompanying consolidated statement of earnings are summarized as follows:

	(Loss) Gain	Deferred Income Tax	Net
			(in thousands)
Provision for loss on settlement of Swiss franc loan (note 15(d))	\$(3,000)	(720)	(2,280)
Insurance gain on fires	1,055	138	917
	<u>\$(1,945)</u>	<u>(582)</u>	<u>(1,363)</u>

12. Fully Diluted Earnings Per Share

Fully diluted earnings per share are \$.63 before extraordinary items and \$.46 after extraordinary items.

13. Remuneration of Directors and Officers

The aggregate direct remuneration paid by the Corporation to directors and senior officers as defined in The Business Corporations Act (Ontario) for the years ended December 31, 1976 and 1975 was \$892,966 and \$906,995 respectively.

14. Anti-Inflation Controls

The Corporation is subject to the mandatory controls imposed by various government anti-inflation programs with respect to its operations, dividends, and compensation paid to its employees.

15. Contingent Liabilities and Commitments

- (a) The Corporation has entered into various lease commitments with terms running to 91 years. Certain of these leases have escalation clauses requiring adjustments to rent at various dates based on the market value of the property or other factors. The aggregate minimum rentals payable under such leases amount to approximately \$123,000,000 and those that are payable within the next ten years will be in the aggregate approximate annual amounts of \$4,300,000.
- (b) Canadian Interurban Properties Limited, a predecessor company, has received income tax reassessments with respect to gains relating to the disposition of certain investment properties. Appeals from the reassessments have been filed with the Tax Review Board. In the event that these reassessments are sustained, it would have the effect of reducing retained earnings by approximately \$750,000.
- (c) The Corporation has entered into an agreement with the Government of Canada whereby the Corporation will construct a complex of office towers aggregating approximately 1,827,000 square feet and a 243 room hotel known as Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Quebec, on land partly owned by the Corporation and partly leased from the Government. The Government will lease the office towers for a period of 35 years on a fully net basis to the Corporation and has been granted on option to purchase the entire complex at the end of the lease. Long-term financing in the amount of \$148,500,000 has been arranged of which \$50,000,000 has been drawn at December 31, 1976. Interim financing during construction is being provided by the Corporation's banker.
- (d) The Corporation has contracted to acquire on March 31, 1977 104,000,000 Swiss francs at a cost of U.S. \$42,830,700 and U.S. \$25,000,000 at a cost of Cdn. \$25,422,000. The unhedged obligation of U.S. \$17,830,700 is recorded in the accounts at \$18,332,000.
- (e) The Corporation issued \$23,000,000 principal amount of Series A General Mortgage Bonds on February 15, 1977, the net proceeds of which amounted to approximately \$21,980,000 after deducting expenses of the issue. These bonds are secured by a charge on a rental property and an assignment of the Corporation's interest in the lease on this property. The proceeds of the foregoing together with other financings, which have been arranged, will be used to retire the Swiss franc loan on March 31, 1977.

auditors' report

PEAT, MARWICK, MITCHELL & CO.

CHARTERED ACCOUNTANTS

100 Sparks Street
Ottawa, Ontario
K1P 5B7

We have examined the consolidated balance sheet of Campeau Corporation as of December 31, 1976 and the consolidated statements of earnings, retained earnings and contributed surplus, and changes in financial position for the year then ended. Our examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as we considered necessary in the circumstances.

In our opinion, these consolidated financial statements present fairly the financial position of the Corporation at December 31, 1976 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles which, except for the accounting change described in the Summary of Significant Accounting Policies, have been applied on a basis consistent with that of the preceding year.

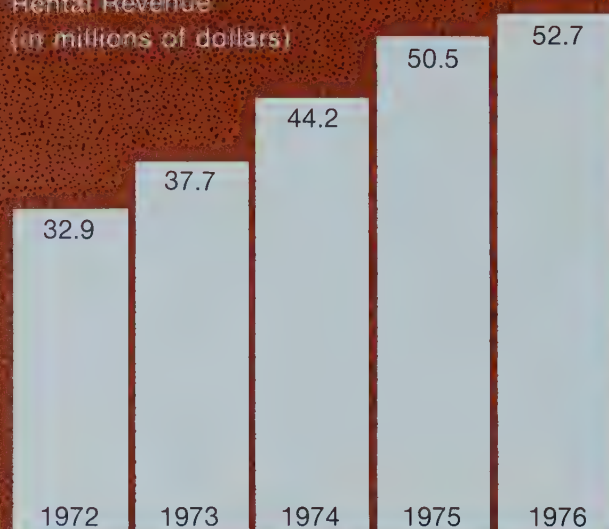
Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Ottawa, Ontario
February 17, 1977

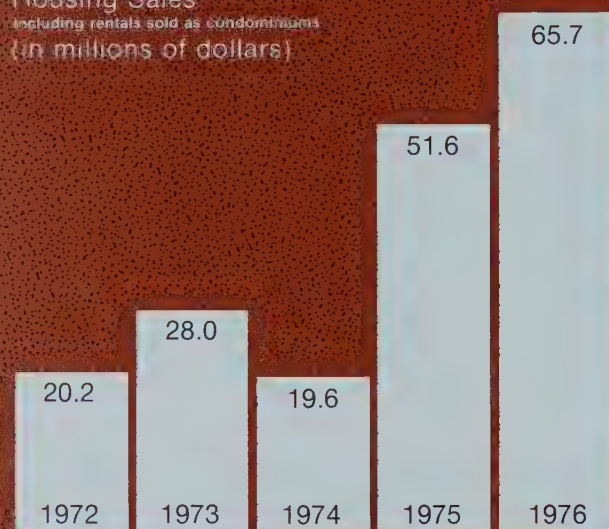
Chartered Accountants

operations report

Rental Revenue
(in millions of dollars)



Housing Sales
including rentals sold as condominiums
(in millions of dollars)



Sales of Lumber and Building Products
(in millions of dollars)



Campeau Corporation is one of the largest integrated real estate development companies in Canada, active in virtually all aspects of the property development industry. Its activities range from lumbering operations to construction, management and ownership of large multi-use commercial complexes. Other activities include large-scale land development, the design and construction of housing for sale, and the manufacture and sale of building products. The Corporation is active throughout Canada and has production and marketing facilities overseas for certain building products sold in Europe.

The Corporation has adopted a policy of continually expanding its interest in the development and ownership of high quality commercial income producing properties due to the attractiveness of the stability and growth characteristics of this sector of real estate activity. The housing and land development operations are also being expanded geographically in order to reduce cyclical risks inherent in these areas of property development.

The Corporation's overall objective is to provide a high quality product to its customers and reasonable rate of return for its shareholders, while meeting the ever-changing governmental and sociological constraints present in the development process.

Expressed in terms of product category, the Corporation has four major operating divisions:

- Income Properties
- Housing and Land Development
- Lumber and Building Products
- Hotels

All divisions work within overall policy guidelines established by the senior executive group and report monthly on performance relative to predetermined objectives. They operate on a decentralized basis and each have their own staffs with special skills in their particular area of real estate development. They also have available to them corporate services such as advertising, administration, accounting and finance and the expertise of the Corporation's development, architectural, and heavy construction divisions, which provide professional input into all functions of corporate activity.

income properties

Campeau Corporation is actively involved in the construction, ownership, and management of shopping centres, office buildings and apartment and townhouse complexes. As detailed in the "Summary of Income Properties" on page 25, the Corporation owns or has majority interests in approximately 4,750,000 square feet of leasable office space located primarily in the Ottawa/Hull area, and in more than 4,000,000 square feet of leasable retail space primarily in shopping centres located across Canada. It also owns and manages some 2,800 residential units, the majority of which are located in Ottawa.

Overall rental revenues was reduced somewhat by the raceway properties in Montreal producing income below 1975 levels, partly the result of a strike last spring, and by the conversion of 200 residential units during the year from rental to condominium. Nevertheless, significantly higher percentage rents from most retail properties and the acquisition early in the year of the remaining 22% minority interest in Wellington Square, London, increased rental revenues from income properties to \$52.7 million for the year, \$2.2 million higher than in 1975.

SHOPPING CENTRES: The shopping centre portfolio in 1976 was the major contributor to revenue and cash flow growth in the Income Properties Division. The operations personnel who provide the leasing, management, and maintenance expertise in the shopping centres also create special promotional and advertising programmes to assist retailers in generating increased sales. Since most of the shopping centre leases contain clauses which provide for rental revenue to be related to sales volume, in addition to basic rent, higher sales volumes continue to produce increases in revenue from existing centres.

During 1976, the Corporation expanded the New Sudbury Shopping Centre resulting in nine new retail units, all of which are now leased and achieving sales beyond the tenants' expectations. Considerable progress was also made

New Sudbury Shopping Centre
Sudbury, Ontario



during the year in obtaining final approval for the development of a major new regional shopping centre in South Ottawa. Construction has commenced on the \$2.5 million expansion and enclosure of the Golden Mile Plaza in Regina, completion being projected for the fall of 1977. Included in the expansion will be a new 60,000 square foot Gambles Department Store, along with approximately 14,000 square feet of additional retail space expected to be fully occupied upon completion. The Corporation will also begin construction of a new neighbourhood shopping centre in Kanata in the spring of 1977.

OFFICE BUILDINGS: Cash flow performance of the office building portfolio conformed to projections. Particular attention was given during the year to new cost saving methods in an effort to maintain expense ratios at acceptable levels. The overall year end vacancy rate of approximately 1% for all commercial properties, including office buildings and shopping centres, was below industry averages.

Construction is proceeding smoothly on Les Terrasses de la Chaudière, a \$160 million multi-use commercial project in Hull, despite the second coldest winter on record. Super-structure of the East Building has reached the 16th floor above grade. On final completion in 1978, the complex will include 1.8 million square feet of office space with the Federal Government as main tenant, a 243 room luxury hotel and approximately 45,000 square feet of leasable retail space.

Les Terrasses de la Chaudière
Hull, Quebec



RESIDENTIAL PROPERTIES: The Corporation's portfolio of residential properties continues to perform in line with expectations. Rent control decisions in 1976 by the Ontario Rent Review Board have, on balance, been reasonable, and coupled with an extremely low vacancy rate, this portfolio has produced acceptable returns and cash flow. Although the Ontario legislation stipulated that rent controls would cease as of July 31, 1977, it now appears certain that some form of controls will be maintained after that date. At this time, no indication has been given as to what form the new controls will take or their duration.



Sixth Street Building
Calgary, Alberta

summary of income properties

<u>Shopping Centres</u>	<u>Leasable Retail Area (square feet)</u>	<u>Leasable Office Area (square feet)</u>
Oshawa Shopping Centre, Oshawa, Ontario	658,374	84,844
New Sudbury Shopping Centre, Sudbury, Ontario	460,850	19,489
Wellington Square, London, Ontario	410,674	—
Place Longueuil, Longueuil, Quebec (67% owned)	315,705	—
Golden Mile Plaza, Toronto, Ontario	244,329	18,136
Town & Country Shopping Centre, Victoria B.C.	234,667	—
Place du Saguenay, Chicoutimi, Quebec (75% owned)	213,681	—
Kingston Shopping Centre, Kingston, Ontario	202,632	12,510
Golden Mile Plaza, Regina, Saskatchewan	144,926	9,764
Beacon Hill Shopping Centre, Ottawa, Ontario	107,998	7,192
Inter-City Plaza, Thunder Bay, Ontario	106,750	7,274
Sunnybrook Plaza, Toronto, Ontario	90,767	5,619
Place Drummond, Drummondville, Quebec	87,940	—
Dorwin Plaza, Windsor, Ontario	74,526	—
York Plaza, Toronto, Ontario	51,146	7,535
Other Retail Properties	468,113	49,777
Total Shopping Centres	3,873,078	222,140
<u>Office Buildings</u>		
Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Quebec*	45,497	1,827,794
Place de Ville, Ottawa, Ontario	94,754	1,173,292
Journal Towers, Ottawa, Ontario	18,179	622,235
Centennial Tower, Ottawa, Ontario (50% owned)	5,634	384,379
Showmart, Montreal, Quebec	14,422	170,223
Sixth Street Building, Calgary, Alberta (51% owned)	—	70,340
Rayonier Building, Vancouver, B.C.	—	67,964
Other Office Buildings	17,764	195,755
Total Office Buildings	196,250	4,511,982
Total Shopping Centres and Office Buildings	4,069,328	4,734,122

*Under Construction

Residential Properties

Number of Units

Riverside Court Apartments, Ottawa, Ontario	758
Redwood Court Garden Homes, Ottawa, Ontario	640
Playfair Towers, Ottawa, Ontario	433
Champlain Towers, Ottawa, Ontario (50% owned)	243
Château Maisonneuve, Montreal, Quebec	242
Kanata Garden Homes, Kanata, Ontario	232
Varley Apartments, Kanata, Ontario	85
Riverside Heights Garden Homes, Ottawa, Ontario	83
Le Claridge, Quebec, Quebec	53
Other Residential Properties	19
Total Residential Properties	2,788

Other Properties

Other income properties owned by the Corporation include 132,633 leasable square feet of industrial space, the Toronto Harbour Castle Hilton Hotel, the Holiday Inn and Skyline hotels in Place de Ville, Ottawa, and the Blue Bonnets and Richelieu Raceways in Montreal.

housing and land development

HOUSING OPERATIONS: The Housing Division offers a wide range of housing for sale: single-family and semi-detached homes, as well as terrace units and condominium garden homes, townhouses, and highrise apartments. The Corporation's housing developments, historically centered in the National Capital Region, have in recent years been expanded to other urban centres.

Construction began in the spring of 1975 on the Ile Bizard residential community, a suburb of Montreal, followed by commencement of construction in the adjoining Municipality of Laval. In the spring of 1976 construction commenced on a 206 unit housing subdivision under the Federal Government's Assisted Home Ownership Programme in Timmins, Ontario. Later in the year the Corporation entered into a joint-venture agreement to develop a luxury condominium apartment complex in Calgary, Alberta.

During 1976, the housing industry in Canada continued to respond to Provincial and Federal government assistance programmes designed to stimulate an increase in the supply of affordable housing for Canadians. Total housing starts in Canada for the year were 273,000, an all-time record and an increase of 18% over 1975. The Corporation participated strongly in this increased housing activity with 1,434 starts, 30% over the 1975 total. The 1,299 sales closed, including condominium conversions, produced record revenues of more than \$65,000,000. The apartment building of Harbour Square in Toronto has been registered as a condominium and all owners in occupancy now have title to their properties.

Single-family home
Hunt Club Chase
Ottawa, Ontario



The demand for housing was somewhat irregular during the course of the year, with some definite softening being noted for condominium units not covered by the special government assistance programmes. An aggressive marketing campaign currently underway to stimulate sales of these units and the coincidental drop in mortgage rates have produced most satisfactory results.

LAND DEVELOPMENT: The Land Development Division is responsible for formulating a programme that evaluates longer term opportunities in potential growth areas and for the acquisition and assembly of undeveloped land as required by that programme. This division is also responsible for the planning, zoning, subdividing, registering, and servicing of banked land to make it available for housing development, or for use by the Corporation's other operating divisions, or for sale to other builders.

During 1976, the Land Development Division concentrated its efforts in the Ottawa and Calgary markets and a substantial supply of serviced land has been made available for 1977. A recently registered subdivision plan will soon be able to accommodate 735 housing units, the installation of services being scheduled for completion in April. Four other subdivision plans with a potential of 3,400 units are expected to be registered before the summer and two other plans, to be registered later, will yield approximately 3,200 units. Sales of serviced land totalled \$7.4 million in 1976 as against just under \$5 million in 1975.

Strathmore Towers
Ottawa, Ontario



lumber and building products

Since 1956, Campeau Corporation has manufactured building materials and components for its own use, for sale to builders, and for retail sale. This undertaking includes truss-plates and roof trusses marketed under a registered trademark throughout Canada and in Europe, insulated window units, stairs, kitchen cupboards and counter tops, flooring, movable partitions, and other components. There are also two retail building centres in the National Capital Region and an established builder-dealer programme. Builder-dealers are contractors licensed to build Campeau homes using building materials and components sold to them by the Corporation.

Through the purchase of Gagnon & Frères de Roberval in 1969, the Corporation acquired a substantial lumber operation having an annual production capacity of 65 million board feet.

In 1976, sales of manufactured products, lumber, and building materials amounted to \$30.2 million, representing an increase of 16% over 1975. Both wholesale and retail sales of building products were significantly ahead of last year and Trans Canada Truss roof truss systems turned in a substantial sales increase in both Canada and Europe. Construction has commenced on a new retail building centre in Ottawa with opening scheduled for early spring. Lumber shipments from the Corporation's Roberval mill were ahead of projections at prices exceeding last year's averages.

TCT Roof Trusses



Campeau Corporation currently owns three hotels and has one under construction in Hull, as part of the Terrasses de la Chaudière complex. In addition to the Harbour Castle Hotel on the Toronto waterfront, two hotels are located in Ottawa and are leased to Skyline Hotels and Commonwealth Holiday Inns of Canada respectively.

Construction is proceeding smoothly on the new 100,000 square foot convention centre in Toronto and opening is expected on June 1, 1977. The convention centre, connected to the Harbour Castle by a passerelle over the Queen's Quay, will contain 13 meeting rooms, one of which will have a capacity of 3,000 people for dinner and 5,000 for meetings arranged in theatre style.

Following lengthy negotiations, the Corporation recently entered into an agreement with Hilton International Limited for the operation and management of the hotel and convention centre effective February 1, 1977.

The financial performance of the Harbour Castle in 1976 was adversely affected by the depressed Toronto hotel market, where overall occupancy levels were substantially lower than in previous years. Losses are projected for 1977 as well. With the opening of the convention centre in a few months' time, the management expertise and reservation network advantages of Hilton International, and projected growth in room demand in Toronto, the Corporation anticipates reasonable returns on this major property over the medium and long term.

hotels

Holiday Inn, Place de Ville
Ottawa, Ontario



Toronto Harbour Castle Hilton
Toronto, Ontario



five - year financial review

	<u>1976</u>	<u>1975</u>	<u>1974</u>	<u>1973</u>	<u>1972</u>
	(in thousands of dollars)				
Revenue					
Income Properties	\$ 52,693	\$ 50,537	\$ 44,244	\$ 37,689	\$ 32,881
Housing	65,694	51,573	19,594	28,018	20,191
Lumber and Building Products	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017
Hotel	16,680	6,459	—	—	—
Land	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697
Other	992	522	1,718	6,817	20,010
Total	<u>\$173,601</u>	<u>\$139,969</u>	<u>\$ 90,657</u>	<u>\$ 94,172</u>	<u>\$ 90,796</u>
Earnings					
Before extraordinary items	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568
After extraordinary items	4,227	7,568	(8,379)	5,486	4,568
Cash Flow	\$ 13,652	\$ 17,467	\$ 15,058	\$ 13,736	\$ 11,014
Total Assets and Shareholders' Equity					
Total Assets	\$545,913	\$481,695	\$422,591	\$334,530	\$311,766
Shareholders' Equity	57,849	54,839	47,446	57,117	44,637
Per Common Share					
	(in dollars)				
Cash Flow	\$ 1.89	\$ 2.46	\$ 2.17	\$ 1.97	\$ 1.50*
Earnings:					
before extraordinary items	.73	1.02	.73	.80	.62*
after extraordinary items	.53	1.02	(1.33)	.80	.62*
Dividends:					
Class A Common	.10	.10	.10	.05	.05
Class B Common	.085	.085	.085	—	—

*Pro Forma

shareholder statistics

	<u>Class A and B Common Shares</u>		<u>First Preference Shares</u>	
	(at December 31, 1976)			
	Shares	Holders	Shares	Holders
Total	6,926,068	3,765	790,255	1,636
Residing in Canada	6,897,215	3,710	786,377	1,625
Percentage Canadian	99.6 %	98.5%	99.5 %	99.3 %

directors

DAVID S. BEATTY,†
President
David S. Beatty Assets Limited
Toronto

THOMAS A. BOYLES,
Honorary Chairman
The Bank of Nova Scotia
Toronto

CLÉMENT CADIEUX,*
Senior Vice-President, Finance, & Treasurer
Campeau Corporation
Ottawa

ROBERT CAMPEAU,*
Chairman & Chief Executive Officer
Campeau Corporation
Ottawa

ANDRÉ CHARRON, Q.C.,†
President
Lévesque, Beaubien Inc.
Montreal

ROBERT DESPRÈS,
President
University of Quebec
Quebec

DAVID KING,*
Executive Vice-President
Campeau Corporation
Ottawa

MARCEL LALANDE,*
Senior Vice-President, Housing
Campeau Corporation
Ottawa

ALAN M. MANN, M.D.,†
The Montreal General Hospital
Montreal

RONALD B. McCARTNEY,*
President
Campeau Corporation
Ottawa

FRANÇOIS MERCIER, Q.C.,
Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier
& Robb
Montreal

JEAN C. PARADIS,*
Deputy Chairman
Campeau Corporation
Ottawa

ROBERT L. PIERCE, Q.C.,
Executive Vice-President & Secretary
The Alberta Gas Trunk Line Co. Ltd.
Calgary

PETER PAUL SAUNDERS,
Chairman & President
Cornat Industries Ltd.
Vancouver

JOHN M. STEWART,
Retired
Toronto

†Member of Audit Committee

*Member of Executive Committee

officers

ROBERT CAMPEAU
Chairman & Chief Executive Officer

JEAN C. PARADIS
Deputy Chairman

RONALD B. McCARTNEY
President

DAVID KING
Executive Vice-President

PIERRE BENOIT, Q.C.
Senior Vice-President, Development

CLÉMENT CADIEUX
Senior Vice-President, Finance, & Treasurer

MARCEL LALANDE
Senior Vice-President, Housing

JOHN TOPPING
Senior Vice-President, Properties

CLAUDE BLANCHET
Vice-President, Quebec

EASTON B. BRACKENBURY
Vice-President,
Residential Properties

RAYMOND M. CHEVRIER
Vice-President, Contracts,
Heavy Construction

ROSAIRE GAGNON
Vice-President, Lumber Operations

JEAN-MARIE GAUDREAU
Vice-President, Architecture

RAYMOND M. LAROCQUE
Vice-President, Building Materials

W. ALAN MACFARLANE, C.A.
Vice-President, Accounting

LAURENT P. CARR, LL.B.
Secretary & Legal Counsel

Auditors: Peat, Marwick, Mitchell & Co.

Transfer Agents: The Royal Trust Company, Montreal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Registrar: Guaranty Trust Company of Canada, Montreal, Toronto, Winnipeg,
Vancouver

Stock Exchange Listings: Toronto Stock Exchange, Montreal Stock Exchange
(Stock symbol: CMP)

Annual Meeting: The annual meeting of shareholders will be held at 11 o'clock in the
forenoon on Thursday, the 31st day of March, 1977 in the Joliet
Room, Skyline Hotel, in the City of Ottawa, Ontario.
Shareholders of record at the close of business on March 29,
1977, will be entitled to vote at that meeting.

Head Office: 2932 Base Line Road, P.O. Box 450, Station A, Ottawa, Ontario
K1N 8R9, Canada Telex 0533303/Telephone (613) 596-4110.

Vérificateurs: Peat, Marwick, Mitchell & Cie

Agents de transfert: La Compagnie Trust Royal, Montréal, Toronto, Winnipeg,

Vancouver

Régistrare: Compagnie Guaranty Trust du Canada, Montréal, Toronto, Winnipeg,

Vancouver

Inscriptions: Bourse de Toronto, Bourse de Montréal (Symbole à la bourse: CMP)

Assemblée annuelle: L'assemblée annuelle des actionnaires aura lieu à 11 h de

l'avant-midi, le jeudi 31 mars, 1977 dans le salon Joliet

de l'hôtel Skyline, à Ottawa, Ontario. Les actionnaires

inscrits à la fermeture le 29 mars 1977, auront le droit

de scrutin à cette assemblée.

Siège social: 2932 chemin Base Line, casier postal 450, succursale A, Ottawa,

Ontario K1N 8R9, Canada Telex 0533303/Téléphone (613) 596-4110.

conseil d'administration

DAVID S. BEATTY, †
Président
David S. Beatty Assets Ltd.
Toronto

THOMAS A. BOYLES,
Président honoraire
La Banque de Nouvelle-Écosse
Toronto

CLÉMENT CADIEUX, *
Vice-président sénior, finances, et trésorier
Campau Corporation
Ottawa

ROBERT CAMPEAU, *
Président du Conseil et directeur général
Campau Corporation
Ottawa

ANDRÉ CHARRON, c.r., †
Président
Lévesque, Beaubien Inc.
Montréal

ROBERT DESPRÉS,
Président
Université du Québec
Québec

DAVID KING, *
Vice-président exécutif
Campau Corporation
Ottawa

MARCEL LALANDE, *
Vice-président sénior, habitation
Campau Corporation
Ottawa

personnel-cadre

ROBERT CAMPEAU
Président du Conseil et directeur général
JEAN C. PARADIS
Président délégué du Conseil

RONALD B. MCCARTNEY
Président
DAVID KING
Vice-président exécutif

PIERRE BENOIT, c.r.,
Vice-président sénior, aménagement
CLÉMENT CADIEUX

Vice-président sénior, finances, et trésorier
MARCEL LALANDE
Vice-président sénior, habitation

JOHN TOPPING
Vice-président sénior, propriétés
CLAUDE BLANCHET
Vice-président, Québec

ALAN M. MANN, M.D., †
Hôpital général de Montréal
Montréal

RONALD B. MCCARTNEY, *
Président
Campau Corporation
Ottawa

FRANÇOIS MERCIER, c.r.,
Stikeman, Elliott, Tamaki, Mercier
et Robb
Montréal

JEAN C. PARADIS, *
Président délégué du Conseil
Campau Corporation
Ottawa

ROBERT L. PIERCE, c.r.,
Vice-président exécutif et secrétaire
The Alberta Gas Trunk Line Co. Ltd.
Calgary

PETER PAUL SAUNDERS,
Président du Conseil et président
Cornat Industries Ltd.
Vancouver

JOHN M. STEWART,
Retraité
Toronto

† Membre du comité de vérification
* Membre du comité exécutif

EASTON B. BRACKENBURY
Vice-président,
propriétés résidentielles

RAYMOND M. CHEVRIER
Vice-président,
contrats, construction lourde

ROSAIRE GAGNON
Vice-président,
exploitations forestières

JEAN-MARIE GAUDREAU
Vice-président, architecture
RAYMOND M. LAROCQUE
Vice-président, matériaux de construction

W. ALAN MACFARLANE, c.a.
Vice-président, comptabilité
LAURENT P. CARR, LL.B.
Secrétaire et conseiller juridique

répertoire de
la direction

Revenu		Circulation de fonds		Actif total et avoir des actionnaires		Par action ordinaire		Bénéfices		avant postes extraordinaires		après postes extraordinaires		Dividendes:		ordinaire Classe A		ordinaire Classe B	
1976	1975	1974	1973	1972	1976	1975	1974	1973	1972	1976	1975	1974	1973	1972	1976	1975	1974	1973	1972
\$52,693	\$50,537	\$44,244	\$37,689	\$32,881	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.73	1.02	.73	.80	.62*
65,694	51,573	19,594	28,018	20,191	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.53	1.02	.53	.80	.62*
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,421	\$ 5,486	\$ 4,568	.085	.085	.085	.05	—
30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	30,173	25,949	22,764	20,434	16,017	16,680	6,459	—	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
16,680	6,459	—	—	—	16,680	6,459	—	—	—	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.085	.085	.085	.05	—
992	522	1,718	6,817	20,010	992	522	1,718	6,817	20,010	7,369	4,929	2,337	1,214	1,697	.10	.10	.10	.05	—
\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$173,601	\$139,969	\$90,657	\$94,172	\$90,796	\$ 5,590	\$ 7,568	\$ 5,4							

* Pro Forma

Campeau Corporation est présentement propriétaire de trois hôtels. Un quatrième hôtel est en construction à Hull, dans le complexe Les Terrasses de la Chaudière. Outre l'hôtel Harbour Castle, qui donne sur le port de Toronto, deux hôtels à Ottawa sont loués à Skyline Hotels et à Commonwealth Holiday Inns of Canada respectivement. Un centre de congrès de 100,000 pieds carrés est en bonne voie de construction à Toronto; l'ouverture est prévue pour le 1er juin 1977. Le centre, relié à l'hôtel Harbour Castle par une passerelle, contiendra 13 salles de réunions dont l'une pourra contenir 3,000 convives ou 5,000 personnes en assemblée. A l'issue de longs pourparlers, la Corporation a conclu tout récemment une entente avec Hilton International Limited en vertu de laquelle cette société se charge de l'administration et de l'opération de l'hôtel et du centre de congrès à compter du 1er février 1977.

Le rendement de l'hôtel Harbour Castle en 1976, a été affecté par la baisse du marché hôtelier de Toronto, où le taux moyen d'occupation était considérablement plus bas que celui des années précédentes. On y prévoit des pertes pour 1977 également. Cependant l'ouverture du centre de congrès dans quelques mois, l'expertise de l'administration de Hilton et son réseau de réservations de même qu'une augmentation prévue de la demande de chambres d'hôtel à Toronto, nous permettent d'anticiper de bons rendements de cette propriété à moyen et à long terme.

Toronto Harbour Castle Hilton
Toronto, Ontario



Holiday Inn, Place de Ville
Ottawa, Ontario



Depuis 1956, Campeau Corporation a fabriqué des matériaux de construction et des composants pour son propre usage, pour vendre aux constructeurs et pour le marché de détail. Cette entreprise comprend la fabrication de goussets et de fermes de toit qui sont vendus au Canada et en Europe sous une marque de fabrique déposée, de fenêtres isolantes, d'escaliers, d'armoires et de comptoirs de cuisine, de parquets, de cloisons amovibles, et autres composants. La Corporation possède également deux centres de vente au détail dans la Région de la capitale nationale et administre un programme de constructeurs-vendeurs. Ces constructeurs-vendeurs sont accrédités pour construire des maisons Campeau, fabriquées de matériaux et de composants que leur vend la Corporation.

Avec l'achat de Gagnon & Frères de Roberval en 1969, la Corporation a acquis une importante entreprise de bois possédant une capacité annuelle de production de 65 millions de pieds-planche.

En 1976, les ventes de produits fabriqués, de bois et de matériaux ont atteint un total de \$30.2 millions dépassant de 16 pour cent celui de 1975. Les ventes en gros et au détail ont dépassé celles de l'année précédente et les ventes de fermes de toit Trans Canada Truss au Canada et en Europe ont donné un très bon rendement. Un nouveau centre de vente au détail est en voie de construction à Ottawa, et l'ouverture est prévue au printemps. Les livraisons de bois de construction de la scierie de Roberval ont dépassé les prévisions à des prix plus hauts que la moyenne de l'an dernier.



Fermes de toit TCT

L'année 1976 a vu une baisse marquée dans la demande, surtout dans le secteur des condominiums non inclus dans les programmes d'assistance spéciale des gouvernements. Un programme dynamique de marketing entrepris afin de stimuler les ventes de ces unités de concert avec une baisse des taux d'hypothèques ont produit des résultats très satisfaisants. .

AMÉNAGEMENT DES TERRAINS: Il incombe à la Division de l'aménagement des terrains d'élaborer un programme pour l'évaluation à long terme des pôles de croissance et pour l'acquisition des terrains inexploités. Les activités de cette division se partagent entre la planification, le zonage, le lotissement, l'enregistrement et l'installation des services afin de préparer les terrains pour la construction d'habitations, pour leur utilisation par les autres divisions de la Corporation, ou pour leur vente à d'autres constructeurs.

En 1976, la Division de l'aménagement des terrains a concentré ses efforts dans les marchés d'Ottawa et de Calgary et nous pouvons compter sur un approvisionnement substantiel de terrains aménagés pour l'année 1977.

Un lotissement de 735 unités domiciliaires a été enregistré récemment et on y prévoit l'installation des services en avril. On prévoit aussi l'enregistrement avant l'été de quatre lotissements de 3,400 unités et deux autres lotissements pouvant recevoir quelque 3,200 unités seront enregistrés plus tard.

Les ventes de terrains aménagés ont rapporté cette année un total de \$7.4 million comparativement à moins de \$5 million en 1975.



Strathmore Towers
Ottawa, Ontario

HABITATIONS: Cette division offre toute une gamme de maisons pour la vente: des maisons unitamiliales et semi-détachées de même que des maisons-jardin, des maisons en rangée et des blocs appartements pour vente en condominium. Au cours des dernières années, cette activité traditionnellement concentrée dans la Région de la capitale nationale, s'est étendue à d'autres centres urbains.

Au printemps 1975, nous avons entrepris la construction d'une nouvelle communauté sur l'île Bizard, en banlieue de Montréal, et peu de temps après, nous avons procédé à une autre mise en chantier dans la municipalité voisine de Laval. Puis au printemps 1976, nous avons entrepris la construction d'un lotissement de 206 unités domiciliaires à Timmins, Ontario, en vertu du Programme fédéral d'aide à l'accession à la propriété. Plus tard, au cours de la même année, la Corporation s'est engagée dans un projet conjoint d'aménagement d'un bloc appartements de luxe pour vente en condominium à Calgary, Alberta.

Les programmes provinciaux et fédéraux mis sur pied en vue de stimuler la construction d'habitations à prix modiques pour les Canadiens ont suscité une grande activité dans l'industrie au cours de 1976, et la Corporation y a joué un grand rôle. Le nombre des maisons mises en chantier au Canada au cours de l'année constitue un record: 273,000 logements soit 18 pour cent de plus qu'en 1975. Nous avons mis en chantier 1,434 maisons, soit 30 pour cent de plus qu'en 1975, et les 1,299 ventes conclues, y compris les locations converties en condominium, ont produit un revenu record de plus de \$65,000,000. Le bloc appartements Harbour Square à Toronto a été enregistré en condominium et tous les propriétaires ont maintenant leurs titres de propriété.

Logement unitamilial
Hunt Club Chase
Ottawa, Ontario



aire de louage

commerce au détail
bureau
(pieds carrés)

658,374	460,850
410,674	—
315,705	—
244,329	18,136
234,667	—
213,681	—
202,632	12,510
144,926	9,764
107,998	7,192
106,750	7,274
90,767	5,619
87,940	—
74,526	7,535
51,146	49,777
468,113	222,140

Centres d'achats

Centre d'achats Oshawa, Oshawa, Ontario
Centre d'achats New Sudbury, Sudbury, Ontario
Wellington Square, London, Ontario
Place Longueuil, Longueuil, Québec (67%)
Golden Mile Plaza, Toronto, Ontario
Centre d'achats Town & Country, Victoria, C.B.
Place du Saguenay, Chicoutimi, Québec (75%)
Centre d'achats Kingston, Kingston, Ontario
Golden Mile Plaza, Regina, Saskatchewan
Centre d'achats Beacon Hill, Ottawa, Ontario
Inter-City Plaza, Thunder Bay, Ontario
Sunnybrook Plaza, Toronto, Ontario
Place Drummond, Drummondville, Québec
Dorwin Plaza, Windsor, Ontario
York Plaza, Toronto, Ontario
Autres propriétés de commerce au détail

Total des centres d'achats

Édifices à bureaux

Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec*
Journal Towers, Ottawa, Ontario
Place de Ville, Ottawa, Ontario
Centennial Tower, Ottawa, Ontario (50%)
Palais du Commerce, Montréal, Québec
Edifice Sixth Street, Calgary, Alberta (51%)
Edifice Rayonier, Vancouver, C.B.
Autres édifices à bureaux

Total des édifices à bureaux

Total des centres d'achats et des
édifices à bureaux

*en chantier

Nombre d'unités

758
640
433
243
242
232
85
83
53
19
2,788

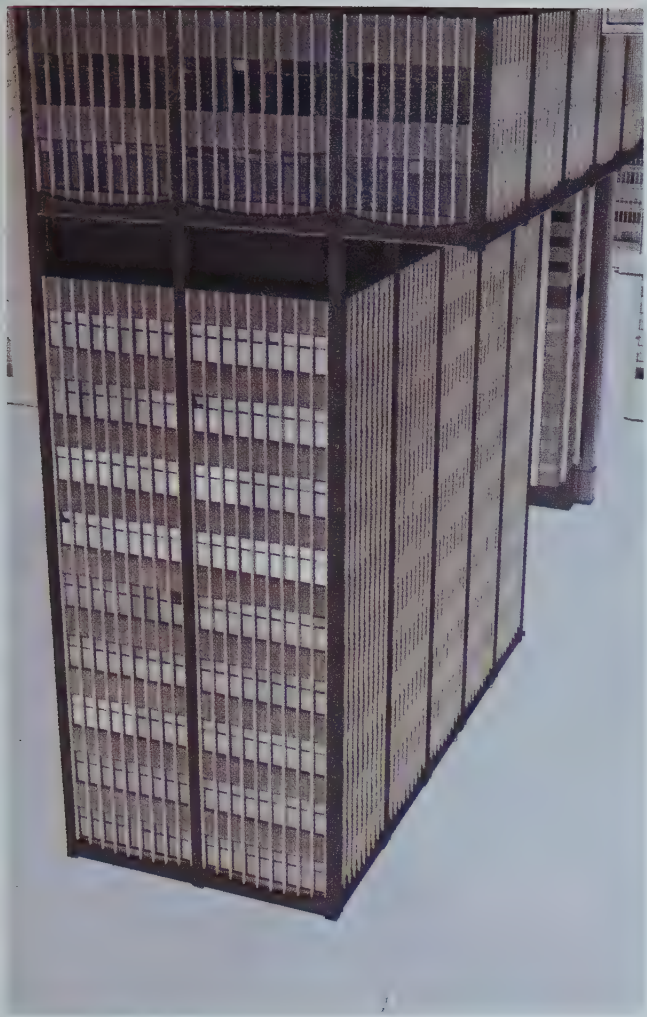
Propriétés résidentielles
Appartements Riverside Court, Ottawa, Ontario
Maisons-jardin Redwood Court, Ottawa, Ontario
Playfair Towers, Ottawa, Ontario
Champlain Towers, Ottawa, Ontario (50%)
Château Maisonneuve, Montréal, Québec
Maisons-jardin Kanata, Kanata, Ontario
Appartements Varley, Kanata, Ontario
Maisons-jardin Riverside Heights, Ottawa, Ontario
Le Claridge, Québec
Autres propriétés résidentielles
Total des propriétés résidentielles

Autres propriétés

Les autres propriétés à revenu appartenant à la Corporation comprennent 132,633 pieds carrés de propriétés industrielles, l'hôtel Toronto Harbour Castle Hilton, les hôtels Holiday Inn et Skyline à Place de ville, Ottawa, et les pistes de courses Blue Bonnets et Richelieu à Montréal.

PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES: Le rendement des propriétés résidentielles continue de se conformer aux prévisions. Les décisions prises en 1976 par la Régie des loyers de l'Ontario ont été également raisonnables, ce qui, de pair avec le taux d'occupation très élevé a permis un bon rendement et une bonne circulation de fonds.

Bien que la Régie des loyers doit cesser ses activités le 31 juillet 1977, il semble maintenant qu'un certain contrôle sera maintenu après cette date. Nous ne possédons encore aucun indice sur la forme ou la durée de ce nouveau mode de contrôle.



Edifice Sixth Street
Calgary, Alberta

Au cours de l'année 1976, la Corporation a agrandi le centre d'achats New Sudbury, y ajoutant neuf nouvelles unités de commerce au détail. Toutes ces unités sont louées et réalisent des ventes qui dépassent les prévisions des locataires. Nous avons également beaucoup accompli au cours de l'année en vue d'obtenir l'approbation finale d'aménager un centre d'achat régional dans le sud d'Ottawa. Nous avons commencé à agrandir et à doter d'un mail intérieur le centre d'achats Golden Mile à Régina et l'on prévoit la fin des travaux pour l'automne 1977. Ce centre d'achats comprendra maintenant un magasin à rayons Gambles de 60,000 pieds carrés et quelque 14,000 pieds carrés d'espace de commerce au détail qui devraient être occupés dès l'ouverture. La Corporation entreprendra également au printemps 1977 la construction d'un nouveau centre d'achats communautaire à Kanata.

EDIFICES À BUREAUX: La circulation de fonds dans ce secteur a été conforme aux prévisions. On a porté une attention particulière à de nouvelles méthodes d'économie afin de maintenir les coûts à un niveau acceptable. À la fin de l'année le taux d'occupation de 99 pour cent des propriétés commerciales, y compris les édifices à bureaux et les centres d'achats, était meilleur que la moyenne de l'industrie. Malgré l'un des hivers les plus froids que nous ayons connu, les travaux de construction du projet Les Terrasses de la Chaudière, un complexe polyvalent de \$160 millions, vont en bon train et l'armature de l'édifice de l'est en est rendue au 16^e étage. À l'ouverture en 1978, le complexe contiendra 1.8 million de pieds carrés d'espace à bureaux dont le principal locataire sera le gouvernement fédéral, un hôtel de grand luxe de 243 chambres et quelque 45,000 pieds carrés d'espace locatif pour le commerce au détail.

Les Terrasses de la Chaudière
Hull, Québec



Campeau Corporation est engagée dans la construction, la propriété et l'administration de centres d'achats, d'édifices à bureaux, d'appartements et de maisons en rangées. Tel qu'indiqué dans le "Sommaire des propriétés à revenu" à la page 25, la Corporation est propriétaire ou a des intérêts majoritaires dans environ 4,750,000 pieds carrés d'espace à bureaux pour location, principalement dans la région Ottawa/Hull, et plus de 4,000,000 de pieds carrés d'espace locatif pour la vente au détail, principalement dans des centres d'achats d'un bout à l'autre du Canada. Elle détient et administre quelque 2,800 unités domiciliaires, dont la plus grande partie se trouve à Ottawa.

Nos revenus provenant de la location ont enregistré une baisse cette année à cause du rendement de nos pistes de courses à Montréal qui a été inférieur à celui de 1975 par suite d'une grève au printemps dernier et de la conversion de 200 unités de logement en condominiums. Néanmoins, l'acquisition au début de l'année de 22 pour cent des intérêts minoritaires du centre d'achats Wellington Square à London, et une hausse dans les loyers à pourcentage perçus des propriétés de vente au détail ont augmenté l'ensemble du revenu des propriétés à \$52.7 millions pour l'année, ce qui représente une hausse de \$2.2 millions sur le revenu de 1975.

CENTRES D'ACHATS: En 1976, le portefeuille des centres d'achats a contribué la plus grande partie de la croissance des revenus et de la circulation de fonds à la Division des propriétés à revenu. Le personnel de cette division qui a pour tâche de louer, d'administrer et d'entretenir les centres d'achats a aussi la responsabilité de créer des promotions spéciales et des programmes publicitaires afin d'aider les détaillants à augmenter leurs ventes. Puisque la plupart des baux contiennent une clause d'indexation du loyer au volume des ventes, en plus du loyer de base, toute augmentation du volume des ventes continue d'augmenter le revenu provenant des loyers dans les centres d'achats existants.



Centre d'achats New Sudbury
Sudbury, Ontario

Campeau Corporation est l'une des plus grandes entreprises intégrées de l'industrie immobilière au Canada. Elle y participe activement dans presque tous les secteurs. Son champ d'activités s'étend des opérations forestières à l'aménagement, la construction et l'administration de complexes commerciaux. Cela comprend aussi l'aménagement de terrains sur une grande échelle, la planification et la construction d'habitations pour la mise en marché ainsi que la fabrication et la vente de matériaux de construction. La Corporation est implantée à travers le Canada et elle est également propriétaire d'installations de production et de marketing pour certains matériaux de construction vendus en Europe.

La Corporation a adopté une politique d'expansion continue dans l'aménagement et la propriété d'immubles commerciaux à revenu de grande valeur vu la stabilité et la croissance de ce secteur particulier de l'industrie immobilière. Elle a entrepris de déployer ses opérations dans le secteur de l'habitation et de l'aménagement de terrains afin de réduire les risques cycliques inhérents à ce secteur d'activité.

Le grand objectif de la Corporation est d'offrir un produit de haute qualité à ses clients et un taux de rendement raisonnable aux actionnaires tout en se conformant aux normes gouvernementales et sociologiques toujours changeantes, qui sont constamment présentes en aménagement.

La Corporation a quatre divisions majeures, selon ses principales sources de revenu:

- les propriétés à revenu
- les habitations et l'aménagement de terrains
- le bois et les matériaux de construction
- l'hôtellerie

Chaque division fonctionne selon un mandat fixé par la direction et soumet un rapport mensuel de ses activités évaluant son rendement relativement aux objectifs fixés. Chaque division est autonome et possède un personnel spécialisé dans son domaine du développement immobilier. Chacune dispose de toutes sortes de services: la publicité, l'administration, la comptabilité et les finances de même que l'expertise des divisions de l'aménagement, de l'architecture et de la construction lourde qui apportent leur appui aux autres fonctions de l'entreprise.

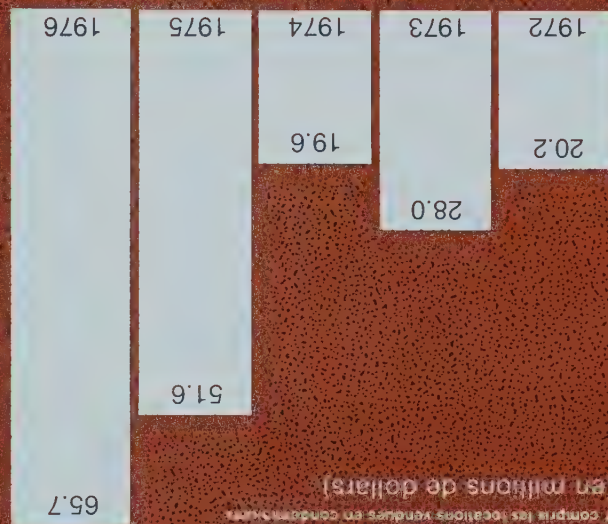
rapport des opérations

20

Revenus de location
(en millions de dollars)



Vente de logements
* comprise les locations vendues en condominiums
(en millions de dollars)



Vente de bois et matériaux de construction
(en millions de dollars)



PEAT, MARWICK, MITCHELL & CIE.
COMPTABLES AGRÉÉS

100 Rue Sparks
Ottawa, Ontario
K1P 5B7

Nous avons vérifié le bilan consolidé de Campeau Corporation au 31 décembre 1976 ainsi que les états consolidés des bénéfices, des bénéfices non répartis et du surplus d'apport et de l'évolution de la situation financière de l'exercice terminé à cette date. Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que nous avons jugés nécessaires dans les circonstances.

À notre avis, ces états financiers consolidés présentent fidèlement la situation financière de la Compagnie au 31 décembre 1976 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date, selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, à l'exception du changement comptable décrit au Sommaire des procédés comptables importants.

Peat Marwick Mitchell & Co.

Ottawa, Ontario
le 17 février 1977

Comptables agréés

15. Passif éventuel et engagements

- (a) La Compagnie a conclu divers baux couvrant des périodes allant jusqu'à 91 ans. Certain de ces baux comportent des clauses d'augmentation exigeant le redressement du loyer à diverses dates sur la base de la valeur marchande de la propriété et d'autres facteurs. Les loyers globaux minimum à payer suivant ces baux se chiffrent à environ \$123,000,000 et ceux qui deviendront dus au cours des dix prochaines années se chiffrent approximativement à des montants annuels globaux de \$4,300,000.
- (b) Canadian Interurban Properties Limited, une compagnie-prédécesseur, a reçu de nouveaux avis de cotisation d'impôt sur le revenu relativement à des gains relatifs à l'aliénation de certaines propriétés de placement. Des appels de ces nouvelles cotisations ont été inscrits auprès du Conseil de révision de l'impôt. Dans l'éventualité où ces nouvelles cotisations étaient maintenues, les bénéfices non réparés seraient diminués de \$750,000 environ.
- (c) La Compagnie a conclu avec le gouvernement du Canada une entente selon laquelle la Compagnie construira un ensemble de tours à bureaux totalisant environ 1,827,000 pieds carrés et un hôtel de 243 chambres connu sous le nom de Les Terrasses de la Chaudière, à Hull, Québec, sur un terrain appartenant en partie à la Compagnie et loué en partie du gouvernement. Le gouvernement louera les tours à bureaux pour une période de 35 ans en vertu d'un bail à loyer net et s'est fait accorder l'option d'acheter tout l'ensemble à la fin du bail. La Compagnie a obtenu du financement à long terme au montant de \$148,500,000, dont \$50,000,000 a été retiré au 31 décembre 1976. Du financement initialaire durant la construction a été fourni par la banque de la Compagnie.
- (d) La Compagnie a conclu une entente afin d'obtenir le 31 mars 1977 104,000,000 de francs suisses au coût de \$42,830,700 E.-U. et 25,000,000 de dollars E.-U. au coût de \$25,422,000. L'obligation non couverte de \$17,830,700 E.-U. est comptabilisée à \$18,332,000.
- (e) La Compagnie a émis \$23,000,000, valeur nominale d'obligations, hypothèque générale, série A le 15 février 1977 dont le produit net s'élevait à environ \$21,980,000 déduction faite des dépenses d'émission. Ces obligations sont garanties par une charge sur une propriété à revenu et la cession de l'intérêt de la Compagnie dans le bail sur cette propriété. Le produit des transactions précédentes ainsi que d'autres financements déjà obtenus seront utilisés au remboursement du prêt en francs suisses le 31 mars 1977.

émises et entièrement payées.

	classe A	classe B	
Nombre d'actions			Valeur attribuée
			(en milliers)
Solde au 31 décembre 1975.....	4,684,478	2,241,380	\$31,932
Emises à la conversion d'actions privilégiées			
de premier rang.....	210	—	2
Actions ordinaires classe A converties en actions ordinaires classe B.....	(114,093)	114,093	—
Solde au 31 décembre 1976.....	4,570,595	2,355,473	\$31,934

Les actions ordinaires classe A et B sont inter-convertibles en tout temps au gré du détenteur. Les actionnaires ordinaires classe B ont le droit de recevoir, sur déclaration par le conseil d'administration, des dividendes provenant du surplus en moins non distribué libéré d'impôt ou du surplus de capital en moins en 1971, selon la définition de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada). A tous autres égards, les actions ordinaires classe A et B prennent le même rang.

Au 31 décembre 1976, il y a environ \$1,100,000 de surplus en moins non distribué libéré d'impôt. La Compagnie a des options en cours pour l'achat de 131,100 actions ordinaires classe A au 31 décembre 1976 au profit d'administrateurs, cadres et employés supérieurs au prix de \$4.50 l'action, échéant de 1977 à 1983.

Les détenteurs de 790,255 actions privilégiées de premier rang ont le droit d'échanger chacune de ces actions contre 1.05 action ordinaire classe A en tout temps à l'avenir. Si toutes ces actions privilégiées étaient rendues, un nombre additionnel de 829,767 actions ordinaires classe A seraient émises.

Dix billets à payer de \$635,936 chacun (pour un total de \$6,359,358) sont convertibles en série en 141,319 actions ordinaires classe A de la Compagnie (pour un total de 1,413,190 actions) après le 1er janvier de chaque année de 1973 à 1982. Ce privilège de conversion de tous les billets tombe à l'échéance.

Les conditions rattachées aux actions privilégiées de premier rang comprennent certaines restrictions sur la déclaration ou le versement des dividendes qui peut être versé aux actionnaires ordinaires classe A et B et privilégiées de second rang en 1977 se monte à environ \$4,500,000. Les dispositions restrictives de la Loi anti-inflation limitent le montant de dividendes qui peut être versé aux détenteurs des actions ordinaires classe A et B à environ \$1,333,000.

11. Postes extraordinaires — net

Voici un sommaire des postes extraordinaires inclus à l'état consolidé des bénéfices ci-joint:

[illegible]

12. Bénéfices dilués par action

Les bénéfices dilués par action sont \$.63 avant postes extraordinaires et de \$.46 après postes extraordinaires.

13. Rémunération des administrateurs et des dirigeants

La rémunération totale directe versée par la Compagnie à ses administrateurs et cadres supérieurs, selon la définition de The Business Corporations Act (Ontario) pour les exercices terminés les 31 décembre 1976 et 1975 a été de \$892,966 et de \$906,995 respectivement.

14. Contrôles anti-inflation

La Compagnie est assujettie aux contrôles obligatoires imposés en vertu des divers programmes anti-inflation du gouvernement en ce qui a trait à l'exploitation, les dividendes et la rémunération versée à ses employés.

8. Dette bancaire

(a) Les emprunts bancaires à court terme au 31 décembre 1976 sont garantis comme suit:

- (i) une cession générale de certains comptes à recevoir;
 (iii) une charge fixe sur divers terrains détenus par la Compagnie;
 (iiii) la cession d'un bail sur une certaine propriété à revenu;
 (iv) la cession du produit de l'emprunt bancaire relatif à un projet domiciliaire; et
 (v) le produit du financement à long terme se rattachant à Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec (note 15 (c)).
- (b) Les emprunts bancaires autres que la "Dette bancaire — court terme \$37,513,000" sont avancées en devises américaines. Au 31 décembre ces emprunts sont comme suit:

Dette à long terme:		
Propriétés à revenu:		
Emprunt bancaire	\$ 4,513 (i)	9,174
Emprunt pour construction	1,570 (iii)	—
Hôtels:		
Emprunt bancaire	45,229 (iii)	46,411
Emprunt pour construction	2,198 (iii)	—
Avances ayant trait à des terrains et à des habitations	19,836 (i)	20,627
Equivalent en dollars E.-U.	\$73,346	76,212
	\$73,200	73,900

(i) Taux d'intérêt — 1 1/8% au-dessus du taux LIBO de la banque à six mois,
 (iii) Taux d'intérêt — 1 1/2% au-dessus du taux LIBO de la banque à six mois,
 Des achats futurs en dollars E.-U. ont été obtenus et sont convertis au montant contractuel.

9. Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu pourvus à l'état consolidé des bénéfices ci-joint (avant postes extraordinaires) comprennent les impôts exigibles et les impôts reportés, tel qu'il suit:

1976		1975	
Exigibles	\$ 848	315	(en milliers)
Reportés	1,590	5,499	
	\$2,438	5,814	

Le taux réel d'impôt sur le revenu prévu dans l'état consolidé des bénéfices est moindre que les taux prévus dans les lois fiscales principalement parce que certains gains à l'aliénation de propriété à revenu ont été exclus lors du calcul du revenu net aux fins de l'impôt sur le revenu.
 La Compagnie a un report de perte aux exercices futurs, aux fins comptables, s'élevant à \$13,800,000 sur lequel elle n'a pas comptabilisé les impôts sur le revenu reportés, lesquels représentent un avantage non inscrit d'impôts sur le revenu reportés d'environ \$3,300,000, calculé d'après les taux fiscaux actuels. Cette perte peut être reportée indéfiniment afin de réduire les gains en capital imposables et l'avantage fiscal sera inscrit aux bénéfices lors de la réalisation.

10. Capital-actions

Le capital-actions autorisé et émis de la Compagnie est le suivant:

- (i) Actions privilégiées de premier rang
 Autorisées et émises: 790,255 actions, 7% cumulatif, rachetables, convertibles, d'une valeur au pair de \$10 chacune. Au cours de 1976, 200 actions furent converties en actions ordinaires classe A.
 (iii) Actions privilégiées de second rang
 Autorisées et émises, 1,000,000 d'actions, 3% non cumulatif, rachetables, d'une valeur au pair de 20¢ chacune et donnant au détenteur dix votes par action.
 (iiii) Actions ordinaires classe A et B
 Le capital-actions autorisé comprend 14,954,262 actions ordinaires classe A et B sans valeur au pair et 1,000 actions ordinaires sans valeur au pair; toutefois, la considération globale provenant de l'émission desdites actions ordinaires ne doit pas dépasser en montant ou en valeur la somme de \$51,785,538.

5. Terrains détenus pour vente et mise en valeur

1976	1975
57,504	57,504
Additions de l'exercice:	
Acquisitions	11,668
Frais d'aménagement	4,950
Frais financiers:	
Intérêt sur emprunts généraux de la compagnie	1,359
Intérêt sur emprunts spécifiques	1,404
Taxes foncières	977
Revenus divers	(109)
Déductions de l'exercice:	
Aliénations	3,210
Vire à la construction d'habitations	7,143
Vire aux propriétés à revenu	7,798
18,151	5,981
\$74,831	70,946

Conciliation de la valeur comptable des terrains:

57,504	57,504
Solde au début de l'exercice	
Acquisitions	
Frais d'aménagement	
Frais financiers:	
Intérêt sur emprunts généraux de la compagnie	
Intérêt sur emprunts spécifiques	
Taxes foncières	
Revenus divers	
Dédutions de l'exercice:	
Aliénations	
Vire à la construction d'habitations	
Vire aux propriétés à revenu	
Solde à la fin de l'exercice	

6. Propriétés à revenu; hôtel, autres propriétés, installations et équipement

Autres propriétés, installations et équipement		Hôtel		Propriétés à revenu	
1976	1975	1976	1975	1976	1975
294,685	266,586	22,756	21,789	254,793	229,190
317,441	288,375	33,264	29,490	48,663	47,824
13,785	9,399	6,622	7,168	1,039	2,059
7,163	7,500	4,386	41,695	47,824	49,883
284,177	258,885	48,427	40,151	229,190	229,190
332,604	299,036	46,031	6,189	46,031	46,031
Total					
Immubles, y compris la construction en cours, au coût					
Mobilier, équipement et machinerie, au coût					
Moins amortissement accumulé					
Terrains, au coût					
Total					

Phase II, à en même temps loué les lieux et s'est fait accorder une option lui permettant de reprendre les titres sur le terrain et les immeubles, option qu'elle a l'intention d'exercer. Le prix de réacquisition de \$38,000,000 est inscrit comme dette à long terme et le coût original des immeubles est toujours inscrit comme actif et est amorti.

Selon les termes d'une transaction de financement, la Compagnie a transporté les titres sur Place de Ville.

notes aux états financiers consolidés

le 31 décembre, 1976

1. Analyse du revenu et du coût des ventes

	1976	1975
Revenu:		
Location	\$ 52,693	50,537
Ventes — habitations	52,740	45,005
— propriétés à revenu résidentielles converties en condominiums	12,954	6,568
— bois et matériaux de construction	30,173	25,949
— terrains	7,369	4,929
Hôtel et restaurants	16,680	6,459
Autre	992	522
	<u>\$173,601</u>	<u>139,969</u>
Coût des ventes:		
Frais d'exploitation des propriétés à revenu résidentielles converties en habitations	\$ 25,847	23,120
Coût des propriétés à revenu résidentielles vendues comme condominiums	9,576	4,951
Bois et matériaux de construction	26,690	22,493
Terrains	3,909	1,892
Hôtel et restaurants	11,695	4,924
	<u>\$126,236</u>	<u>97,644</u>
L'intérêt, les frais généraux d'administration et l'amortissement n'ont pas été affectés aux coûts par section parce que plusieurs des affectations seraient arbitraires.		

2. Fonds déposés chez le fiduciaire

Une partie du produit des obligations première hypothèque, à fonds d'amortissement, Série A a été déposée chez un Fiduciaire et sera remise à la Compagnie pour le paiement du coût de construction de Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec. Ce dépôt porte intérêt.

3. Comptes, prêts et hypothèques à recevoir

	1976	1975
Comptes commerciaux, loyers et autres comptes à recevoir	\$15,164	11,324
Montants à recevoir de transactions immobilières, portant intérêt	11,818	10,768
Hypothèques reprises à la vente de maisons, portant intérêt	4,000	3,007
A recevoir de cadres supérieurs	1,853	2,456
	<u>\$32,835</u>	<u>27,555</u>
Du en deçà d'un an	<u>\$21,000</u>	<u>18,000</u>
La portion des comptes, prêts et hypothèques à recevoir dans plus d'un an a trait principalement à des hypothèques reprises à la vente de maisons, à des montants à recevoir de la vente de propriétés et à des montants à recevoir de cadres supérieurs.		
Le montant à recevoir de cadres supérieurs aux 31 décembre 1976 et 1975 comprend \$1,048,000 et \$1,079,000 respectivement à recevoir du fiduciaire d'un régime d'achat d'actions en faveur de certains cadres supérieurs.		

4. Stocks

	1976	1975
Habitations terminées et en chantier	\$64,141	59,797
Bois et matériaux de construction	8,850	11,041
Fournitures d'hôtel et de restaurant	528	489
	<u>\$73,519</u>	<u>71,327</u>
Ces stocks sont évalués au moindre du coût ou de la valeur nette réalisable estimative.		

Echéances						Après		(en milliers)	Total	
1979	1980	1981	1981	1981	1976	1975	1975		1976	1975
7,327	5,248	11,751	84,234	128,741	127,999	38,000	9,174	1,570	48,199	528
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
424	473	528	48,199	50,000	46,411	45,229	2,198	21,050	6,359	13,778
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2,855	3,833	1,749	574	21,050	13,778	6,359	40,754	43,754	2,778	2,716
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
566	161	173	623	2,778	2,716	285,191	2,716	344,192	2,778	2,716
11,172	9,715	59,430	179,559	344,192	285,191	285,191	285,191	344,192	2,778	2,716

tableau consolidé **de la dette à long terme** (tableau 1) Au 31 décembre 1976, avec les chiffres comparatifs de 1975

Taux moyens d'intérêt au 31 décembre 1976		Echéances 1977 1978 (en milliers)	
Dette relative à:			
Propriétés à revenu:			
Hypothèques 6 1/4% à 12%, emprunts et obligations			
8.33%	\$14,399	5,782	
Montant à payer en vertu d'un accord de financement (note 6)			
9.90	—	—	
Emprunts bancaires (note 8)			
10.94	4,513	—	
Emprunts pour construction:			
10.40	—	—	
Obligations première hypothèque à fonds d'amortissement, série A			
11.25	117	259	
Hôtel:			
Emprunt bancaire (note 8)			
11.28	—	—	
Emprunt bancaire pour construction			
10.96	2,198	—	
Terrains détenus pour vente et mise en valeur:			
8.24	5,436	6,603	
Autre:			
Effets à payer convertibles (note 10)			
6.63	—	—	
Billets à payer, au montant de 104,000,000 de francs suisses, garantis par le nantissement de trois parcelles de terrain			
8.75	43,754	—	
Autres emprunts et billets à payer, garantis par des hypothèques à rece- voir, de la machinerie et des propriétés déterminées			
10.09	829	426	
	\$71,246		13,070

état consolidé de l'évolution de la situation financière

Exercice terminé le 31 décembre 1976, avec les chiffres comparatifs de 1975

	1976	1975
		(en milliers)
Provenance des ressources financières:		
Exploitation	\$ 13,652	17,467
Produit de l'émission de dette à long terme	72,961	31,618
Produit de l'émission de capital-actions	—	1,079
	86,613	50,164
Utilisation des ressources financières:		
Propriétés à revenu; hôtel; propriétés, installations et équipement	39,797	25,941
Fonds déposés chez le fiduciaire	20,719	—
Augmentation du placement en terrains, montant net (note 5)	3,884	13,442
Augmentation des stocks	2,192	11,043
Remboursement de dette à long terme	16,094	9,590
Dividendes	1,217	1,216
Autres — montant net	2,588	3,665
	86,491	64,897
Diminution (augmentation) de la dette bancaire, moins l'encaisse	\$ 122	(14,733)

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

état consolidé des bénéfices non-répartis et du surplus d'apport

Exercice terminé le 31 décembre 1976, avec les chiffres comparatifs de 1975

	1976	1975
	(en milliers)	
Bénéfices non répartis:		
Solde au début de l'exercice	\$14,007	7,693
Bénéfices nets de l'exercice	4,227	7,568
	<u>18,234</u>	<u>15,261</u>
Dividendes:		
Ordinaire	658	657
Privilegié de premier rang	553	553
Privilegié de second rang	6	6
Impôt versé à la liquidation de filiales	<u>—</u>	<u>38</u>
	<u>1,217</u>	<u>1,254</u>
Solde à la fin de l'exercice	17,017	14,007
Surplus d'apport	795	795
Bénéfices non répartis et surplus d'apport	<u>\$17,812</u>	<u>14,802</u>

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

état consolidé des bénéfices

Exercice terminé le 31 décembre 1976, avec les chiffres comparatifs de 1975

	1976	1975	(en milliers)
Revenu (note 1)	\$173,601	139,969	
Dépenses (note 1):			
Coût des ventes	126,236	97,644	
Intérêt	23,216	18,077	
Frais généraux et frais d'administration	10,923	6,895	
Amortissement	5,063	3,843	
	165,438	126,459	
	8,163	13,510	
Impôts sur le revenu (note 9)	2,438	5,814	
Intérêts minoritaires	135	128	
	2,573	5,942	
Bénéfices avant postes extraordinaires	5,590	7,568	
Postes extraordinaires — montant net (note 11)	(1,363)	—	
Bénéfices nets	\$ 4,227	7,568	
Bénéfices par action ordinaire (note 12):			
Avant postes extraordinaires	\$.73	1.02	
Après postes extraordinaires	\$.53	1.02	

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

campeau corporation

bilan consolidé

Au 31 décembre 1976, avec les chiffres comparatifs de 1975

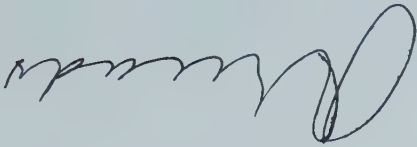
états financiers consolidés

	1976	1975
(en milliers)		
Actif		
Encaisse	\$ 885	1,600
Fonds déposés chez le fiduciaire (note 2)	20,719	—
Comptes, prêts et hypothèques à recevoir (note 3)	32,835	27,555
Stocks (note 4)	73,519	71,327
Terrains détenus pour vente et mise en valeur (note 5)	74,831	70,946
Propriétés à revenu; hôtel, autres propriétés, installations et équipement (note 6)	332,604	299,036
Autres éléments d'actif et frais reportés (note 7)	10,520	11,231
	\$545,913	481,695
Passif		
Dettes bancaires — court terme, garantie (note 8)	\$ 37,513	38,350
Comptes à payer et frais courus	32,673	35,203
Avances relatives aux terrains et aux habitations (note 8)	37,654	32,860
Dettes à long terme, selon le tableau 1 ci-annexé	344,192	285,191
Impôts sur le revenu reportés	35,278	34,633
Intérêts minoritaires	754	619
Total du passif	488,064	426,856
Avoir des actionnaires (note 10):		
Capital-actions:		
Actions privilégiées de premier rang	7,903	7,905
Actions privilégiées de second rang	200	200
Actions ordinaires classe A et B	31,934	31,932
Bénéfices non répartis et surplus d'apport, selon l'état ci-annexé	17,812	14,802
Total de l'avoir des actionnaires	57,849	54,839
Passif éventuel et engagements (note 15)	\$545,913	481,695

Voir les notes annexées aux états financiers consolidés.

Au nom du Conseil d'administration:

administrateur



administrateur



- (iii) Ventes de terrains
- Le revenu est inscrit lorsque l'entente devient exécutoire pour l'acheteur et le vendeur. Ce sera généralement la date où le titre passe à l'acheteur.

Amortissement

- (i) Propriétés à revenu et hôtels
- L'amortissement des immeubles est pourvu suivant la méthode du fonds d'amortissement en versements annuels augmentant au taux composé de 5% par année de façon à amortir complètement le coût des immeubles sur leur vie utile estimative. En vertu de cette méthode, l'amortissement imputé au revenu des dernières années sera sensiblement plus élevé que le montant imputé dans les premières années.
- La vie utile estimative des immeubles est la suivante:

Immeubles à bureaux	40 à 60 ans
Hôtels	60 ans
Immeubles à appartements et centres commerciaux	30 à 50 ans
Parcs d'habitations et maisons en rangée	40 ans

- Le mobilier et l'équipement sont amortis sur le solde décroissant et en ligne droite à des taux divers. Les améliorations locatives sont amorties sur le terme des baux.
- Les pistes de courses et leurs dépendances sont amorties en ligne droite au taux de 2 1/2% par année pour les pistes, les égouts, les terrains de stationnement, les édifices et les clôtures et de 10% par année pour l'équipement.
- (ii) Autres propriétés, installations et équipement
- Les autres propriétés, installations et équipement sont amortis sur le solde décroissant, à raison de 5% et 10% par année pour les locaux occupés, 30% par année pour l'équipement de construction et le matériel roulant et 20% par année pour tout autre équipement.

Gain ou perte à l'aliénation de propriétés à revenu

Le porte-feuille de propriétés à revenu est constamment révisé pour tenir compte des changements des conditions générales du marché dans l'industrie aussi bien que du succès de toute propriété particulière; on doit donc s'attendre à ce que des aliénations de propriétés à revenu surviennent périodiquement. Conséquemment, les gains et pertes résultant de l'aliénation de propriétés à revenu sont compris dans la détermination des bénéfices nets.

La Compagnie a converti certaines propriétés à revenu résidentielles en condominiums. La valeur comptable nette de ces unités est virée des propriétés à revenu aux stocks lorsque ces unités sont mises à la disposition du service des ventes de la Compagnie. Les ventes et les coûts entrent dans la détermination des bénéfices conformément à la politique de la Compagnie relative aux habitations.

Change étranger

- La dette remboursable en devises étrangères est convertie comme suit:
- (i) La dette échéant à plus de douze mois — aux taux établis par contrats pour livraison future des devises.
- (ii) La dette échéant en deçà de douze mois — aux taux en vigueur à la date du bilan ou, le cas échéant, aux taux établis par contrats pour livraison future des devises.

Bénéfices par action

- (i) Les bénéfices de base par action sont calculés sur le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires classe A et B en circulation durant chaque exercice.
- (ii) Les bénéfices dilués par action tiennent compte en plus du calcul de base, (a) de l'inclusion comme ayant effet au cours de l'exercice entier, de l'effet de dilution (le cas échéant) des actions à émettre à la fin de l'exercice à la levée des options d'achat d'actions, des certificats et des droits d'échange des actionnaires privilégiés et à l'exercice de la dette convertible; (b) de l'inclusion aux bénéfices nets de l'intérêt imputé au taux bancaire de la Compagnie sur le produit présumé de l'exercice de ces options et certificats; et (c) de l'élimination des exigences de dividendes s'appliquant quant à ces actions privilégiées et de l'intérêt moins impôt sur le revenu, s'appliquant à cette dette convertible.

Généralités

La Compagnie est membre du Canadian Institute of Public Real Estate Companies. Les politiques comptables et les normes de divulgation financière de la Compagnie concordent substantiellement avec les recommandations de l'Institut.

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent :

- (i) Les comptes de la Compagnie et de toutes ses filiales en exploitation; et
- (ii) La part de la Compagnie dans l'actif, le passif, les revenus et les dépenses de propriétés à revenu qui sont codétenues avec d'autres.

Changement de procédé comptable

Le financement des propriétés en construction se fait souvent en dollars E.-U. Le 1^{er} janvier 1976, la Compagnie a changé sa politique comptable touchant les coûts résultant de l'acquisition de contrats pour l'achat de dollars E.-U. devant être livrés dans l'avenir. Au cours des exercices antérieurs tous ces coûts étaient compris dans la détermination des bénéfices. Ces coûts sont maintenant ajoutés à la valeur comptable des propriétés en construction et ont eu pour effet d'augmenter les bénéfices et les bénéfices par action pour l'exercice terminé le 31 décembre 1976 de \$427,000 et 6¢ respectivement.

Terrains détenus pour vente et mise en valeur

Les terrains détenus sont évalués au coût à l'achat plus les impôts fonciers s'y rapportant et les intérêts sur les fonds empruntés. Dans le cas d'importantes acquisitions de terrains faites principalement à même les emprunts généraux de la Compagnie, une portion d'interêt se rapportant à ces emprunts généraux a été rajoutée à la valeur comptable des terrains. De plus, la valeur comptable des terrains en voie d'aménagement comprend le coût total estimatif des services municipaux et d'autres coûts encourus à ce jour. Les revenus divers tirés des terrains vacants ont été crédités à la valeur comptable de ces terrains vacants.

Propriétés à revenu

Les propriétés à revenu sont présentées au bilan au coût moins l'amortissement accumulé. Le coût comprend les taxes foncières, l'intérêt et les frais généraux et d'administration relatifs à la construction. Les frais initiaux de location des nouvelles propriétés à revenu ont été ajoutés à la valeur comptable des édifices.

Les coûts de mise en chantier, moins le revenu, des propriétés à revenu en chantier ont été ajoutés à la valeur comptable des propriétés jusqu'à la fin des travaux. On considère qu'une propriété à revenu est complétée lorsque le point-mort des rentées d'argent provenant de ladite propriété est atteint, sauf lorsqu'il y a des délais prolongés dans la construction ou la location.

Frais reportés relatifs à l'hôtel

Les frais de pré-exploitation et les coûts d'exploitation, moins le revenu de la date d'ouverture jusqu'à la date où l'hôtel sera en pleine exploitation, sont reportés et seront amortis sur une période de cinq ans.

Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu sont inscrits selon la méthode du report d'impôt. Les impôts sur le revenu reportés proviennent principalement :

- (i) De la différence entre l'amortissement inscrit aux fins comptables et l'allocation du coût en capital réclamée aux fins de l'impôt sur le revenu; et
- (ii) Du fait que certains coûts de mise en valeur de propriétés à revenu et hôtels et, au cours d'exercices antérieurs, certains frais financiers relatifs aux terrains sont capitalisés et reportés pour fins comptables mais sont déductibles aux fins de l'impôt sur le revenu.

Comptabilisation du revenu

- (i) Ventes de maisons détachées et semi-détachées
- (ii) Le revenu est inscrit lorsque le titre passe à l'acheteur.
- (iii) Ventes d'unités de condominium

Le revenu est reconnu à la première clôture, lorsque l'acheteur obtient la propriété en échange du versement comptant et de l'engagement à supporter l'hypothèque.

Propriétés à revenu 552.7 (30.4%)
Vente de logements 582.7 (30.4%)
Bois et matériaux de construction 330.2 (17.4%)
Total 1,465.6 (30.4%)
Loisirs 2,000.00 (30.4%)

Sources de revenu (en millions)

Ces activités financières indiquent la valeur foncière des propriétés à revenu de la Corporation. Ce nouveau financement de 1976 qui se poursuivra en 1977 favorisera une restructuration importante de la dette à long terme de la Corporation. Les dates d'échéances de la dette de la Corporation ayant été reportées et les paiements au service de la dette ayant été synchronisés avec les entrées de capitaux, la Corporation pourra maintenant jouir d'une meilleure stabilité financière et d'une structure de la dette à long terme qui représentera de manière plus appropriée la nature de ses principaux actifs.

Les revenus de la Corporation pour l'année qui s'est terminée le 31 décembre 1976 ont augmenté de 24 pour cent sur ceux de 1975 pour atteindre \$173,601,000. Les bénéfices avant postes extraordinaires se chiffraient à \$5,590,000, soit 73 cents par action ordinaire comparativement à \$7,568,000, soit \$1.02 par action, en 1975. Après l'ajustement des postes extraordinaires, dont le plus important est une provision pour différence de conversion non-réalisée sur emprunt en francs suisses, les bénéfices de la Corporation s'élèvent à \$4,227,000, soit 53 cents par action ordinaire. La circulation de fonds des opérations s'élève à \$13,652,000, soit \$1.89 par action cette année comparativement à \$17,467,000, soit \$2.46 par action en 1975. Les bénéfices et la circulation de fonds ont été calculés après déduction des dividendes versés sur les actions privilégiées. Les actifs de la Corporation se sont accrus de près de 14 pour cent cette année pour atteindre \$545,913,000.

Le rendement financier de l'hôtel Harbour Castle a eu un effet dévalorable sur le rendement de la Corporation bien que celle-ci ait enregistré un ensemble de revenu plus élevé cette année que l'an dernier. Nous croyons que cette situation se rétablira à la suite de l'entente que nous avons conclue avec la chaîne d'hôtels Hilton International Limited en vertu de laquelle celle-ci administrera et exploitera l'hôtel et le centre de congrès qui est actuellement en voie d'achèvement.

La structure de la dette à long terme a été repensée au cours de l'année, une année qui a été marquée par l'activité extraordinaire des marchés financiers canadien et américain. Voici les faits saillants de cette activité financière:

Au début de l'année, l'hôtel Harbour Castle a été refinancé au moyen d'un emprunt à terme de \$45 millions qui viendra à échéance au mois de décembre 1981.

La Corporation a obtenu le financement intermédiaire et à long terme nécessaire pour Les Terrasses de la Chaudière, présentement en chantier à Hull, Québec. Ce financement à long terme, que l'on dit être l'emprunt le plus important jamais consenti à une société au Canada, consiste en obligations en première hypothèque à fonds d'amortissement au montant de \$148,500,000. La première tranche, Série A, au montant de \$50,000,000 a été émise le 20 décembre 1976 et les autres tranches, Séries B et C, seront émises en 1977 et 1978.

Vers la fin de l'année, nous avons établi un programme de remboursement de l'emprunt de 104,000,000 de francs suisses que nous avions effectué en 1972 afin de permettre à la Corporation de racheter pour annulation les actions majoritaires détenues par une autre société. A cette époque, les 104,000,000 de francs suisses ont été convertis à \$27 millions en monnaie canadienne. A la suite des fluctuations sur le marché des changes, la Corporation a effectué au 31 décembre 1974 une provision pour la différence de conversion non-réalisée au montant \$13,800,000. La Corporation a effectué une provision additionnelle de \$3,000,000 à cette même fin au 31 décembre 1976. Ce programme de remboursement comprend une émission d'obligations hypothèque générale à fonds d'amortissement au montant de \$20 millions et d'obligations hypothèque générale sériees au montant de \$3 millions. Cette transaction a été conclue le 15 février 1977. Nous avons également obtenu un financement additionnel de \$22 millions auprès d'institutions financières canadiennes et américaines, garanti par certains immeubles de location appartenant à la Corporation. Les revenus nets de ce programme permettront à la Corporation de rembourser le plein montant de l'emprunt en francs suisses au 31 mars 1977.

On doit continuer de surveiller les dépenses gouvernementales. Le taux d'augmentation des salaires qui atteint presque le double du taux d'inflation est encore trop élevé. Il entretient un cercle vicieux et menace de relancer la spirale inflationniste. Il faut que le gouvernement et le monde des affaires prennent les moyens nécessaires pour encourager la productivité; plus que toute autre, cette initiative peut rapporter des bénéfices pour tous. Nombre d'indices laissent prévoir que 1977 sera une autre année difficile pour l'économie canadienne, surtout avec le climat d'incertitude engendré par le résultat de l'élection de novembre dernier au Québec.

Dans ce contexte économique défavorable, nous sommes plus que satisfaits de la récente restructuration de notre dette à long terme et du comportement de la Corporation, qui se reflèterait d'une manière plus appropriée dans les bénéfices de fin d'année si l'hôtel Harbours Castle avait connu le succès escompté. En somme, nous pouvons dire que l'année 1976 a été une année de progrès dont nous pouvons nous déclarer satisfaits dans la plupart des secteurs d'activité de la Corporation.

Nous tenons à saluer le dévouement et la loyauté de la direction et des employés de Campeau Corporation. Ce sont ces qualités qui permettront à la Corporation de relever les nouveaux défis qui apparaissent à l'horizon.

Au nom du Conseil d'administration,

le président du Conseil et directeur général,



le président,



Ottawa,
le 24 février 1977

assis, de gauche à droite:

MARCEL LALANDE, Vice-président sénior, habitation

RONALD B. MCCARTNEY, Président

PIERRE BENOIT, Vice-président sénior, aménagement

ROBERT CAMPEAU, Président du Conseil et directeur général

JOHN TOPPING, Vice-président sénior, propriétés

debout, de gauche à droite:

DAVID KING, Vice-président exécutif

CLEMENT CADIEUX, Vice-président sénior, finances, et trésorier

JEAN C. PARADIS, Président délégué du Conseil



Le Conseil d'administration est heureux de vous soumettre le Rapport annuel de Camp Beau d'ensemble du bilan financier puisse paraître décevante, nous avons mené à terme certaines transactions importantes et nous avons enregistré des progrès remarquables dans plusieurs domaines.

Nous avons réglé les ententes sur la location et le financement de l'un des plus grands complexes polyvalents en milieu urbain jamais mis en chantier au Canada — Les Terrasses de la Chaudière, à Hull. En dépit d'un hiver rigoureux et d'une grève générale de la construction qui a duré sept semaines l'automne dernier, les financements intégritaires et permanents sont maintenant assurés et la construction se poursuit selon l'échéancier établi. Nous avons entrepris un programme pour rembourser l'emprunt de 104 millions de francs suisses au 31 mars 1977. Nous avons effectué une provision pour la différence de conversion non-réalisée qui s'ajoute à la provision plus importante que nous avons effectuée il y a deux ans, et nous avons emprunté les \$45 millions requis par l'émission d'obligations hypothèque générale et le refinancement de certaines de nos propriétés.

Nos centre d'achats et édifices à bureaux, qui constituent la source la plus importante de nos revenus de location, ont dépassé nos prévisions et produit des résultats très satisfaisants, alors que les revenus et les profits ont accusé une hausse moins forte par suite d'une réduction du revenu locatif provenant des pistes de courses à Montréal. La Corporation pilote présentement plusieurs projets d'aménagement et de réaménagement commerciaux d'envergure, qui sont en chantier ou en bonne voie de planification. Certains d'entre eux seront complétés avant la fin de l'année.

L'hôtel Harbour Castle, que l'on considère comme étant l'un des plus grands hôtels au monde, n'a pas donné le rendement financier escompté, bien qu'il ne soit pas anormal pour un projet de cette envergure de fonctionner à perte au cours des premières années d'opération. Le marché hôtelier à la baisse et la surabondance temporaire de chambres d'hôtels à Toronto ont produit un taux d'occupation moyen inacceptable et sérieusement miné nos profits de 1976 qui auraient normalement excédé les niveaux records établis en 1975. Nous avons récemment conclu une entente avec Hilton International Limited en vertu de laquelle celle-ci administrera et exploitera l'hôtel. L'ouverture prochaine de notre centre de congrès et l'augmentation prévue de la demande de chambres à Toronto nous permettent d'anticiper une amélioration substantielle dans le rendement de l'hôtel. Nous sommes convaincus qu'en temps et lieu cette propriété de grande valeur deviendra très rentable.

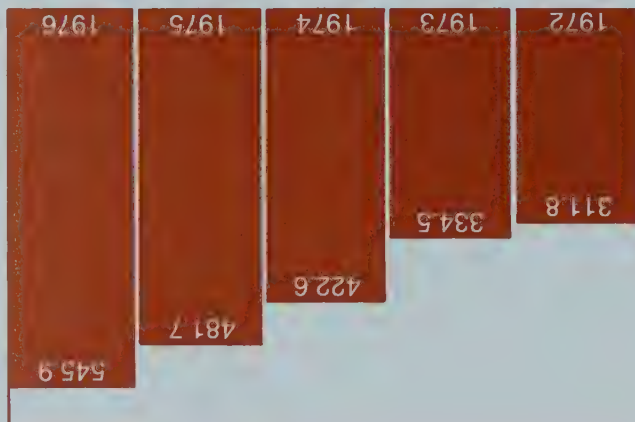
Dans le domaine de l'habitation, les mises en chantier, les ventes et les revenus ont tous atteint un niveau record en 1976. Nous avons offert une variété de styles et de prix plus grande que jamais à un plus grand éventail de la population canadienne pour satisfaire aux exigences de son mode de vie, de ses besoins et de son budget. Notre marge de profit a connu une légère baisse comparativement à celle des années précédentes parce que l'augmentation des prix n'a pas suivi la courbe de la hausse des coûts et parce que la période moyenne de temps écoulée entre la fin de la construction et l'occupation des nouveaux logements a été plus longue.

Le secteur de l'aménagement des terrains a donné un bon rendement au cours de l'année; les enregistrements et l'installation des services vont de l'avant comme prévu. De nouveaux lotissements sont également en bonne voie d'être approuvés, ce qui nous assurera un approvisionnement continu de terrains pour fins d'aménagement ou pour la vente sur les marchés d'Ottawa, de Montréal et de Toronto. Nous avons étendu nos activités résidentielles dans la province d'Alberta au cours de l'année et nous avons réalisé des progrès dans la planification, l'aménagement et la construction d'importants projets résidentiels à Calgary. Nos revenus provenant de la vente de terrains aménagés ont atteint un nouveau sommet cette année.

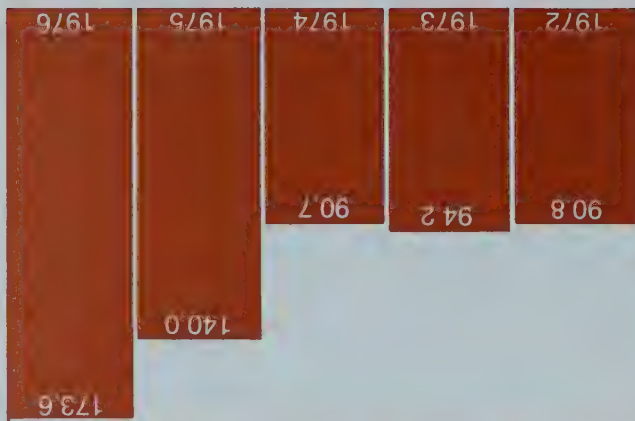
Les ventes de produits manufacturés, de bois et de matériaux de construction ont excédé nos prévisions, dépassant de 16 pour cent les ventes de 1975. La valeur aux livres de nos actifs a augmenté de \$64 millions et ils se chiffrent maintenant à plus d'un demi-milliard de dollars.

Tous s'entendent pour dire que l'année 1976 a été très difficile pour le monde des affaires à cause de nombreux problèmes de nature sociale et politique et à cause de la croissance extrêmement lente de l'économie. Le taux d'inflation est le seul élément où l'on a remarqué une amélioration au cours de l'année. Il est certain qu'à la fin de l'année, la plupart des Canadiens souffraient moins de l'augmentation du coût de la vie qu'à la fin de l'année précédente et il faut reconnaître le mérite de la Commission de lutte contre l'inflation, qui en dépit de maintes lacunes dans le système des contrôles, a contribué à réduire le taux d'inflation de plus de 11 pour cent à moins de sept pour cent cette année. Néanmoins, plusieurs personnalités influentes demandent instamment au gouvernement de mettre fin aux contrôles. Cela ne devrait pas survenir avant que l'on ne trouve un mécanisme efficace pour éviter qu'on ne retourne à l'inflation galopante de 1973-74-75. Le retour à une économie sans contrôles, accompagné de modifications des politiques monétaire et fiscale, doit être graduel, même s'il nous faut accepter une croissance faible. La relâche récente de la politique monétaire a été très bien reçue et constitue le premier pas dans cette direction, à condition qu'elle ne sacrifie pas l'objectif à long terme fixé pour les salaires et les prix.

ACTIF TOTAL		REVENU	
1976	1975		
\$545,913,000	\$481,695,000		
		PAR ACTION* :	
		BÉNÉFICES NETS AVANT POSTES EXTRAORDINAIRES	
		CIRCULATION DE FONDS	
		Propriétés à revenu	\$ 52,693,000
		Habitations†	65,694,000
		Bois et matériaux de construction	30,173,000
		Hôtel	16,680,000
		Terrains	7,369,000
		Autre	992,000
			\$13,652,000
			\$ 7,568,000
		CIRCULATION DE FONDS	
		BÉNÉFICES NETS AVANT POSTES EXTRAORDINAIRES	
		PAR ACTION* :	
		Bénéfices avant postes extraordinaires	
		après postes extraordinaires	
		*Y compris les locations vendues en condominiums.	
		†Basé sur la moyenne pondérée des actions en circulation durant l'année et après déduction des dividendes privilégiés.	



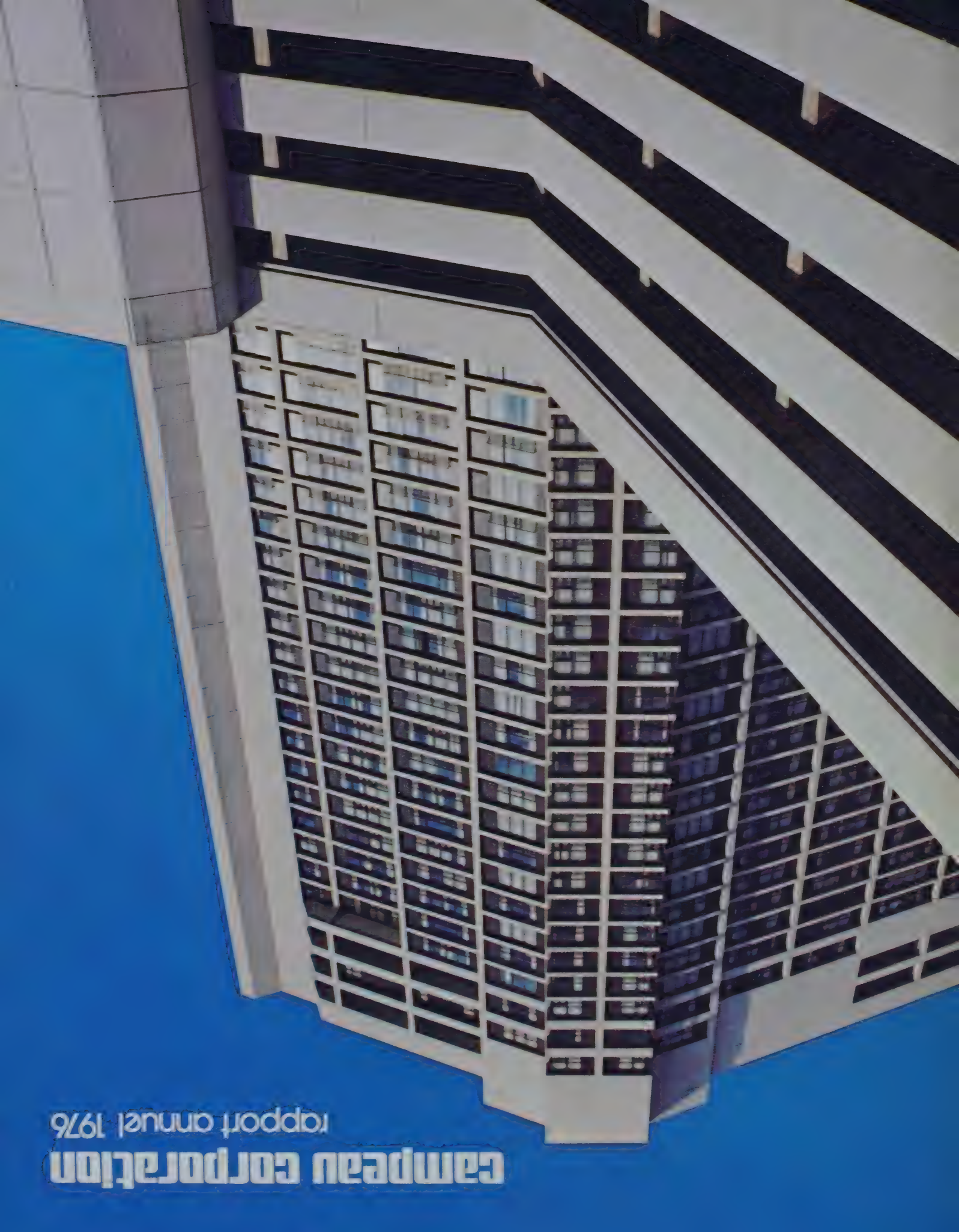
(en millions de dollars)



(en millions de dollars)

table des matières

1	POINTS SAILLANTS FINANCIERS
2	RAPPORT AUX ACTIONNAIRES
4	REVUE FINANCIÈRE
6	PROCÈDES COMPTABLES
8	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
8	Bilan
9	États des bénéfices
10	Bénéfices non répartis et surplus d'apport
11	Évolution de la situation financière
12	Tableau de la dette à long terme
14	Notes
19	Rapport des vérificateurs
20	RAPPORT DES OPÉRATIONS
22	Propriétés à revenu
26	Habitations et aménagement des terrains
28	Bois et matériaux de construction
29	Hôtels
30	REVUE FINANCIÈRE DES CINQ DERNIÈRES ANNÉES
31	RÉPERTOIRE DE LA DIRECTION



campeau corporation
rapport annuel 1976

Habitations

Quoiqu'un nombre très substantiel d'habitations aient été vendues, nous avons constaté une baisse de demandes au cours des derniers mois, pour certains genres d'unités en condominium. Exception à cette règle, les appartements de Harbour Square à Toronto sont devenus encore plus populaires, et se vendent à un rythme des plus satisfaisant. Nous sommes sur le point d'enregistrer ce projet comme condominium.

Les ventes de maisons individuelles à Ottawa et Montréal sont très encourageantes. Un total de 550 ventes résidentielles ont été complétées au cours des premiers six mois y compris les condominiums, et plus de 600 nouveaux contrats de vente ont été signés.

Bois et matériaux de construction

Tous les départements de la division des matériaux excèdent nos prévisions, en particulier les ventes aux constructeurs, les ventes au détail et les ventes de Trans Canada Truss. Nous relocalisons et agrandissons l'installation de TCT au Royaume-Uni, afin de centraliser toutes nos exploitations dans ce pays.

La production de notre usine de sciage à Roberval et l'expédition du bois ont excédé nos objectifs, à des prix quelque peu supérieurs à nos prévisions. Cependant nos exploitations forestières ont été réduites par le mauvais temps.

Six mois terminés
le 30 juin 1976



Conception artistique
des Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec

Six months ended
June 30, 1976



Artist's Concept of
Les Terrasses de la Chaudière, Hull, Québec

AR51

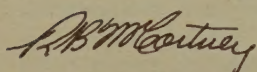
The quarter ended June 30, 1976 produced earnings of 22¢ per share against 20¢ in 1975 and cash flow of 51¢ against 54¢. Earnings per share for the first six months were 29¢ and cash flow was 83¢, compared to 31¢ and 90¢ last year. Gross revenue of \$81,838,000 was 52% greater than in 1975 and, excluding condominium conversions and hotel which were not factors last year, the year to year gain was 30%.

All our traditional sources of income performed most satisfactorily. However, the Harbour Castle Hotel did not achieve the results expected. Over-all hotel occupancy levels in most Canadian cities, and particularly in Toronto, have been lower than in 1975. Our diversification and strength in other sectors of our operations permit us to produce respectable earnings despite this difficulty. We remain confident that within a reasonable time, the Harbour Castle Hotel will be a very valuable asset for the Corporation.

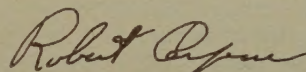
We support the principle of anti-inflation controls on both wages and prices, but we share the concerns of many others over some of the changes proposed by the Federal Government, creating uncertainties and a difficult economic environment. We are willing to accept restraint but cannot accept a 100% tax on legitimate profits resulting from more efficient operations. The proposals would also have a negative impact on our international trade, which represents a much larger proportion of our total economy than in the United States, where wage and price restraint is being shown and productivity is rising.

We believe that the key to a healthy economic recovery is productivity growth, with the support of government. We are hopeful that the government is aware of these problems and would be disappointed if no more than "due consideration" were given to the many submissions made by the business community.

On behalf of the Board of Directors,



President,



Chairman and
Chief Executive Officer,

Six Months Ended June 30/Six mois terminés le 30 juin

	1976 (In thousands of \$/En milliers de \$)	1975	
Revenue (note 1a)	\$81,838	53,820	Revenu (note 1a)
Expenses:			Dépenses:
Cost of sales (note 1b)	58,358	36,765	Coût des ventes (note 1b)
Interest	12,148	8,211	Intérêt
General and administrative	5,212	2,504	Frais généraux et frais d'administration
	75,718	47,480	
	6,120	6,340	
Depreciation and amortization	2,510	1,625	Amortissement
Income taxes	1,240	2,272	Impôts sur le revenu
Minority interests	58	43	Intérêts minoritaires
	3,808	3,940	
Net earnings	\$ 2,312	2,400	Bénéfices nets
Earnings per share	29¢	31¢	Bénéfices par action

NOTES

1. a) Analysis of Revenue

	1976 (In thousands of \$/En milliers de \$)	1975
Revenue:		
Rental	\$25,300	24,015
Sales — housing	23,009	16,428
— residential rental properties converted to condominiums	6,329	—
— lumber and building products	15,723	10,449
— land	3,539	1,121
Hotel and restaurants	7,206	1,348
Other	732	459
	\$81,838	53,820

1. a) Analyse du revenu

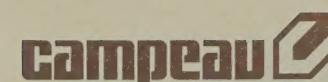
Revenu:	
Location	
Ventes — habitations	
— propriétés à revenu résidentielles converties en condominiums	
— bois et matériaux de construction	
— terrains	
Hôtel et restaurants	
Autre	

2. Fully diluted earnings per share are 26¢.

2. Les bénéfices dilués par action sont de 26¢.

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION

ÉTAT CONSOLIDÉ DES CHANGEMENTS DANS LA SITUATION FINANCIÈRE



À NOS ACTIONNAIRES

Six Months Ended June 30/Six mois terminés le 30 juin

	1976 (In thousands of \$/En milliers de \$)	1975	
Financial resources provided by:			Provenance des ressources financières:
Operations	\$ 6,013,691	6,427,155	Exploitation
Mortgages, notes and loans	28,772,906	25,441,315	Hypothèques, billets et emprunts
Proceeds of capital stock issued — common	—	889,300	Produit d'émission de capital- actions — ordinaires
	\$34,786,597	32,757,770	
Financial resources used for:			Utilisation des ressources financières:
Hotel, rental properties and property, plant and equipment	\$ 9,609,398	21,751,615	Hôtel, propriétés à revenu et propriétés, installations et équipement
Investment in land	3,212,983	7,731,597	Placement en terrains
Repayment of long-term debt	5,894,235	5,968,902	Remboursement de dette à long-terme
Dividends paid	605,717	604,340	Dividendes versés
Decrease (increase) in bank indebtedness	5,111,161	(10,580,392)	Remboursement (augmentation) de la dette bancaire
Other — net	10,353,103	7,281,708	Autre — montant net
	\$34,786,597	32,757,770	

NOTES

1. b) Analysis of Cost of Sales

	1976 (In thousands of \$/En milliers de \$)	1975
Cost of sales:		
Rental properties operating costs (excluding interest)	\$12,324	11,161
Housing	19,911	14,635
Cost of residential rental properties sold as condominiums	4,680	—
Lumber and building products	13,946	9,328
Land	2,017	405
Hotel and restaurants (excluding interest)	5,480	1,236
	\$58,358	36,765

3. Certain reclassifications have been made to the 1975 figures to conform with the 1976 presentation.

1. b) Analyse du coût des ventes

Coût des ventes:	
Frais d'exploitation des propriétés à revenu (exclusion faite de l'intérêt)	
Habitations	
Coût des propriétés à revenu résidentielles vendues comme condominiums	
Bois et matériaux de construction	
Terrains	
Hôtel et restaurants (exclusion faite de l'intérêt)	

3. Certains des montants de 1975 ont été redressés pour se conformer à la présentation de 1976.

essus n'ont pas été examinés par les vérificateurs.

Le trimestre terminé le 30 juin 1976 a fourni des bénéfices de 22¢ par action et une circulation de fonds de 51¢, comparativement à 20¢ et 54¢ en 1975. Pour les premiers six mois, les bénéfices furent de 29¢ et la circulation de fonds de 83¢ (31¢ et 90¢ l'année dernière). Le revenu brut de \$81,838,000, est de 52% supérieur à celui de 1975 et, si l'on exclu les propriétés converties en condominium et l'hôtel, le gain est de 30%.

Toutes nos sources traditionnelles de revenus ont donné des bons résultats. Cependant, l'hôtel Harbour Castle n'a pas atteint les résultats attendus. La proportion des chambres d'hôtels louées dans la plupart des villes canadiennes, y compris Toronto, a été inférieure à celle de 1975. Malgré cette difficulté, notre diversification et la vigueur des autres secteurs de nos exploitations, nous permettent de rapporter des gains très convenables. Nous sommes confiants que l'hôtel sera, dans un délai raisonnable, un actif très important.

Nous appuyons en principe les contrôles des salaires et des prix, mais nous partageons les soucis de plusieurs au sujet de certains changements proposés par le gouvernement fédéral, qui causent de l'incertitude et un climat économique des plus difficile. Nous acceptons des contraintes mais ne pouvons accepter une taxe de 100% sur les profits légitimes résultant d'une gestion plus efficace. Les révisions auraient aussi un effet négatif sur notre commerce international, qui représente un pourcentage de notre économie de beaucoup supérieur à celui des États-Unis, où l'on observe un contrainte dans les salaires et les prix, et une croissance de la productivité.

Nous croyons qu'une productivité accrue, avec l'appui du gouvernement, est la clé de la récupération économique. Nous avons bon espoir que le gouvernement est conscient de ces problèmes et serions déçus s'il n'accordait qu'une promesse de "mûre réflexion" aux nombreuses réactions du monde des affaires.

Au nom du Conseil,

le président,

Robert McEntaney

le président du Conseil et
directeur général,

Robert Campeau

Ottawa,
le 24 août 1976

CORPORATION NEWS

Development

Satisfactory progress continues on land development plans in several locations in the Ottawa area. Plans expected to be registered soon, will yield in excess of 2,000 housing units, to be followed by a further 2,000 probably early in 1977.

Major commercial development and redevelopment proposals in Ottawa, Gatineau and Regina are also progressing well. Construction of the Convention Centre adjoining the Harbour Castle Hotel in Toronto is proceeding on schedule.

At Les Terrasses de la Chaudière in Hull (see cover illustration), the East building has reached the 8th floor level and, at the opposite end of the complex, the hotel structure is beginning to take shape. Pouring of footings and foundations is proceeding on the other two buildings. Final lease agreements with the Federal Government are completed and have been registered. We are in the final stages of arranging long term financing through a private placement of First Mortgage Sinking Fund bonds.

Properties

Retail sales in our shopping centres are again increasing and our participation income from this source is substantially in excess of our earlier projections. Vacancy rates in shopping centres and office buildings continue to decrease.

Rental revenue from our raceway properties in Montreal was reduced during the recent quarter by a strike among the operating employees of Richelieu Raceways Inc. which has now been settled, the new wage rates being subject to Anti-Inflation Board approval.

We made a total of 1,351 submissions for rental increases under the Ontario Rent Review Act and adjustments authorized in most cases are not too unreasonable, including some allowances for long term leases. However, together with a group of apartment owners, we have applied for judicial review of the provisions of the Act and of the Landlord's Guide which do not permit total pass-through of all operating cost increases. Our present residential vacancy rate is lower than it has ever been.

Housing

Although total volume of housing sales is very substantial, there has been a noticeable decline in effective demand for some forms of condominium housing during the last few months. A notable exception to this is at our Harbour Square condominium apartment building in Toronto where considerably increased interest is being shown and a most satisfactory sales momentum has been achieved. We are now proceeding with the registration of this project as a condominium.

Sales of single family dwellings in both Ottawa and Montreal are most encouraging. A total of 550 housing sales were closed and units occupied in the first six months including condominiums, and more than 600 new sales contracts were signed.

Lumber and Building Products

All departments in the Building Products Division are performing in excess of projections, particularly sales to contractors, retail sales and Trans Canada Truss sales. The TCT plant in the United Kingdom is being relocated and expanded and this will permit us to centralize all our U.K. operations.

Saw-mill production at Roberval, Quebec and lumber shipments were slightly ahead of targets at prices somewhat better than earlier predictions. However our forest operations were reduced by adverse weather conditions.

NOUVELLES DE LA CORPORATION

Aménagement

Nos différents plans d'aménagement de terrains dans la région d'Ottawa continuent à faire des progrès très satisfaisants. Nous croyons pouvoir enregistrer bientôt des plans pour plus de 2,000 unités d'habitation, et probablement 2,000 autres unités au début de 1977.

Des projets importants d'aménagement et de réaménagement commercial sont en voie de préparation à Ottawa, Gatineau et Régina. Le centre de congrès à l'hôtel Harbour Castle à Toronto est en chantier.

Aux Terrasses de la Chaudière (voir la page couverture), l'édifice de l'est a atteint le niveau de 8ième plancher, et la structure de l'hôtel à l'extrémité ouest commence à prendre forme. Les fondations des deux autres bâtiments sont commencées. Les contrats de baux avec le gouvernement fédéral sont complétés et ont été enregistrés. Nous allons bientôt régler le financement à long terme par l'entremise d'un placement privé d'obligations première hypothèque à fonds d'amortissement.

Propriétés à revenu

Les ventes au détail dans nos centres d'achats continuent à s'accroître, nous fournissant des revenus additionnels qui excèdent les montants que nous avions anticipés. Le taux d'espaces commerciaux vacants décroît continuellement.

Le revenu de location de nos pistes de courses à Montréal a été réduit par une grève des employés de Richelieu Raceways Inc., qui a été réglée sous réserve de l'approbation des nouveaux taux de salaire par la commission anti-inflation.

Nous avons soumis 1,351 demandes d'augmentations en vertu de la loi de revision des loyers de l'Ontario et avons obtenu des taux assez raisonnables dans la plupart des cas, y compris des allocations pour baux à long terme. Cependant, de concert avec un groupe de propriétaires, nous avons demandé une revision judiciaire des dispositions de la loi, qui ne permet pas le transfert aux locataires de la totalité des coûts additionnels. Notre taux de logements vacants est plus bas qu'il ne l'a jamais été.